

Augsburg – Kriegshaber

# Wohnen mit bester Anbindung und sonnigem Balkon

CODICE OGGETTO: 24122105



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 310.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 92 m<sup>2</sup> • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24122105	Prezzo d'acquisto	310.000 EUR
Superficie netta	ca. 92 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1971		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	148.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.11.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

CODICE OGGETTO: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODICE OGGETTO: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?  
Sie wünschen weitere Impressionen?  
Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.  
Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0821 50 89 06-21**

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

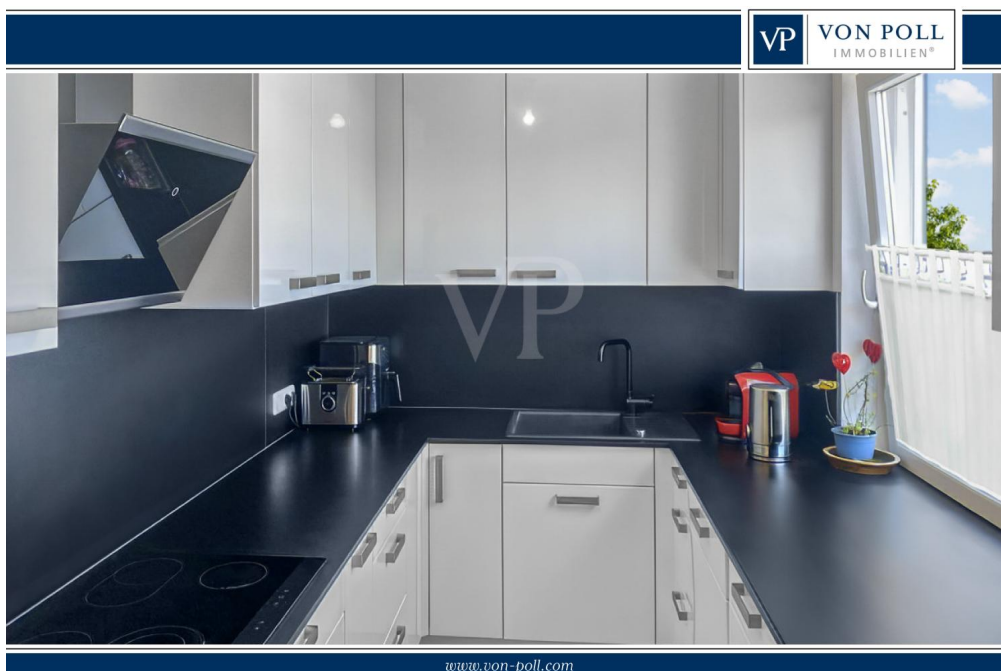
*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)



CODICE OGGETTO: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber**

## Una prima impressione

Diese großzügige 4-Zimmerwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im Stadtteil Kriegshaber. Ob als Investition oder zur Eigennutzung – diese Wohnung erfüllt alle Ansprüche an modernes Wohnen und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die lichtdurchfluteten Zimmer und den einladenden Balkon. Der gut geschnittene Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und ermöglichen einen direkten Zugang zum Balkon. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODICE OGGETTO: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Dettagli dei servizi

- ruhig und stadtnah gelegen
- gepflegte Wohnanlage
- gute Raumaufteilung
- Bad mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Stellplatz

**CODICE OGGETTO: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber**

## Tutto sulla posizione

Diese Immobilie befindet in Kriegshaber in einem gewachsenen Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Universitätsklinik. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Grund- und Hauptschule, sowie Kindergarten und Krippe sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Immobilie in dieser Lage bietet innerstädtisches Wohnen mit viel Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - Linie 32 oder der Straßenbahn Linie 3 erreicht man in Kürze die Innenstadt von Augsburg sowie dem Hauptbahnhof. Über die nahe B17 ist man in knappen 5 Minuten an der Anschlussstelle „Augsburg-West“ der A 8 München-Stuttgart.

**CODICE OGGETTO: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 148.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist E.  
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



CODICE OGGETTO: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augusta

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)