

Augsburg

# Charmantes Wohnen auf großzügigem Grundstück im beliebten Wolframviertel

**CODICE OGGETTO: 25122002**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 779.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 357 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25122002 - 86161 Augsburg**

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

CODICE OGGETTO: 25122002 - 86161 Augsburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25122002
Superficie netta	ca. 131 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	779.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 25122002 - 86161 Augsburg**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	195.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.01.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

CODICE OGGETTO: 25122002 - 86161 Augsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122002 - 86161 Augsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122002 - 86161 Augsburg

## 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)

CODICE OGGETTO: 25122002 - 86161 Augsburg

## La proprietà



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 Bäcker-gasse | 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)

# 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: 25122002 - 86161 Augsburg**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses großzügig geschnittene Reiheneckhaus befindet sich in einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen im Wolframviertel. Eingebettet in eine harmonische Nachbarschaft und umgeben von gepflegten Grundstücken bietet diese Immobilie eine einzigartige Möglichkeit, Ihr persönliches Wohnglück zu verwirklichen. Das Haus begeistert mit seiner durchdachten Raumaufteilung, der angenehmen Helligkeit und einem hervorragenden Grundriss, der perfekt für Familien, Paare oder anspruchsvolle Individualisten geeignet ist. Zwar benötigt die Immobilie eine Modernisierung, aber genau darin liegt die Chance, das Haus nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und Ihr Traumhaus zu schaffen. Fazit: Dieses Haus ist ein seltenes Juwel in absolut beehrter Lage. Es verbindet eine charmante Substanz mit unzähligen Gestaltungsmöglichkeiten und wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden. Hier können Sie Ihre individuellen Vorstellungen verwirklichen - in einer Nachbarschaft, die ihresgleichen sucht. Wir freuen uns, Ihnen diese vielversprechende Immobilie persönlich vorzustellen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser besonderen Immobilie.

**CODICE OGGETTO: 25122002 - 86161 Augsburg**

## Dettagli dei servizi

- ruhige und beliebte Lage
- optimale Raumaufteilung
- Einbauküche
- komplett unterkellert
- renovierungsbedürftig
- Terrasse
- Balkon
- Garage

**CODICE OGGETTO: 25122002 - 86161 Augsburg**

## Tutto sulla posizione

Die Lage spricht für sich: Eingebettet in eine äußerst beliebte Wohngegend, die sowohl Ruhe als auch perfekte Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie hier den Luxus, abseits vom Trubel im beliebten Wolframviertel zu wohnen. Die Augsburger Innenstadt können Sie in nur wenigen Minuten mit den nahegelegenen öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Wenn Sie dem Stadtrubel entkommen wollen und die Natur erleben möchten, können Sie dies im Siebentischwald, dem Lech oder dem Naherholungsgebiet Kuhsee. Erleben Sie diese großartige Natur auf den vielen Wanderwegen oder starten Sie Ihren Fahrradausflug direkt vor Ihrer Haustüre.

**CODICE OGGETTO: 25122002 - 86161 Augsburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 195.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25122002 - 86161 Augsburg**

## Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse 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)