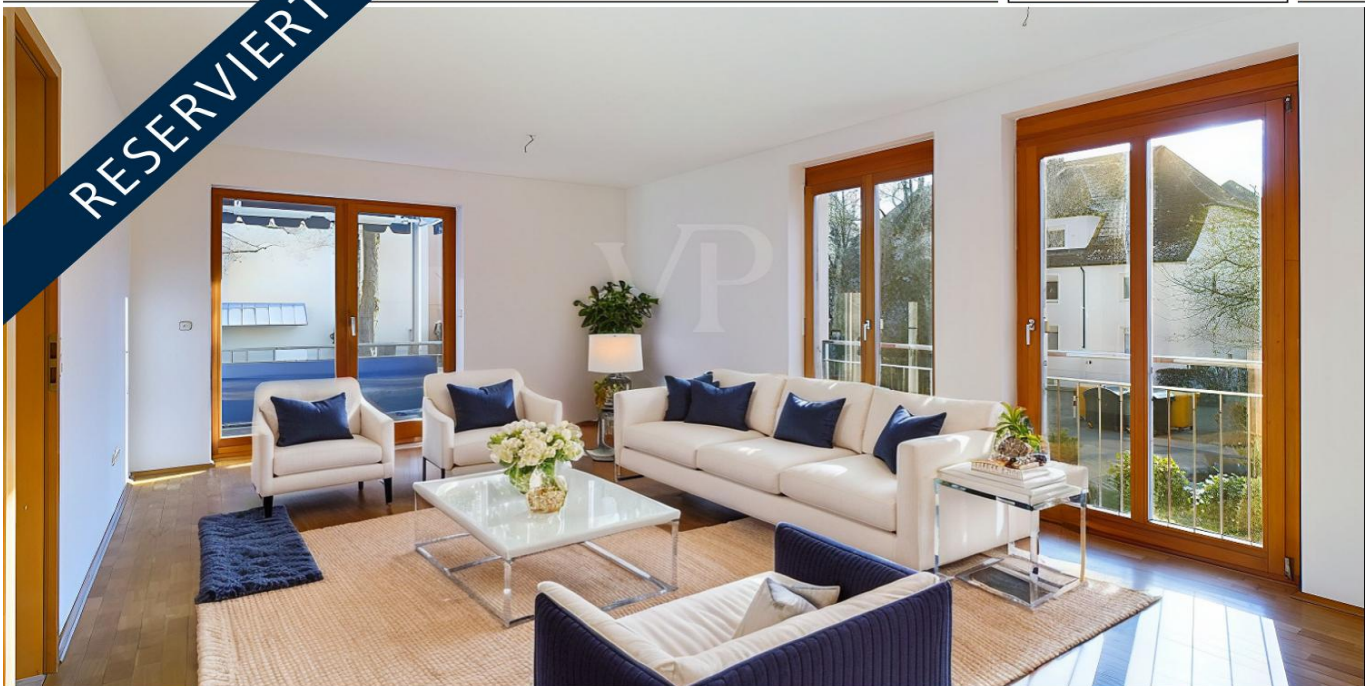


Augsburg

Stilvolle Etagenwohnung mit Südbalkon und Tiefgarage in Toplage

Número da propriedade: 25122024

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 450.000 EUR • ÁREA: ca. 100 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25122024 - 86157 Augsburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25122024 - 86157 Augsburg

Numa vista geral

Número da propriedade	25122024
Área	ca. 100 m ²
Piso	1
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1995
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 20000 EUR (Venda)

Preço de compra	450.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Varanda

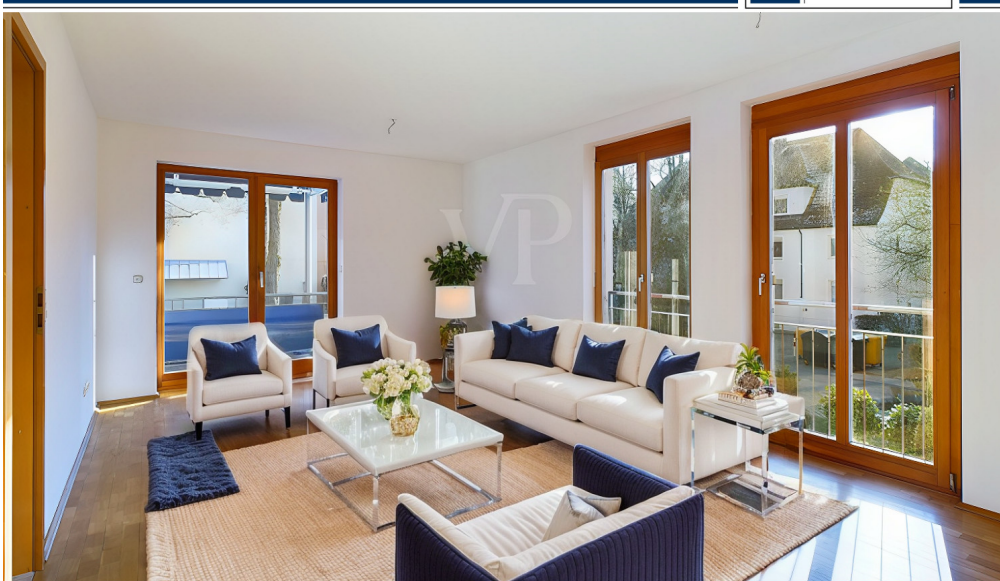
Número da propriedade: 25122024 - 86157 Augsburg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	125.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	27.06.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016

Número da propriedade: 25122024 - 86157 Augsburg

O imóvel



www.von-poll.com



Número da propriedade: 25122024 - 86157 Augsburg

O imóvel



Número da propriedade: 25122024 - 86157 Augsburg

O imóvel



Número da propriedade: 25122024 - 86157 Augsburg

O imóvel



Número da propriedade: 25122024 - 86157 Augsburg

O imóvel



Número da propriedade: 25122024 - 86157 Augsburg

O imóvel



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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

Número da propriedade: 25122024 - 86157 Augsburg

O imóvel



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Número da propriedade: 25122024 - 86157 Augsburg

Uma primeira impressão

Diese stilvolle 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einer einladenden Atmosphäre. Das Herzstück dieser Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der mit seiner großzügigen Gestaltung eine einladende Atmosphäre schafft. Sowohl über den Wohnbereich als auch direkt von der Küche aus gelangen Sie auf den überdachten Balkon – der ideale Ort, um sonnige Stunden zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Die geräumige Küche bietet viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen und ermöglicht ein komfortables Kocherlebnis. Neben dem gemütlichen Schlafzimmer stehen Ihnen ein freundliches Kinderzimmer, sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann. Ein großes Kellerabteil sorgt für reichlich Stauraum. Zudem steht Ihnen ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000 €) zur Verfügung, der Ihnen einen trockenen und sicheren Zugang zum Treppenhaus und zum Kellerbereich ermöglicht. Ob als Familie, Paar oder Single – diese Wohnung bietet Ihnen ein Zuhause zum Wohlfühlen. Überzeugen Sie sich selbst.

Número da propriedade: 25122024 - 86157 Augsburg

Detalhes do equipamento

- begehrte Wohnlage
- Wohnung im 1.OG gelegen
- Personenaufzug
- Perfekter Grundriss
- Wohnzimmer mit Zugang zum Südbalkon
- Separate Küche
- Bad mit Badewanne, Dusche und WC
- Gäste WC
- Parkettboden
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Hervorragende Anbindung

Número da propriedade: 25122024 - 86157 Augsburg

Tudo sobre a localização

Diese Eigentumswohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Pfersee. Die gute Verkehrsanbindung mit dem Auto oder auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in die Innenstadt oder nach München ziehen Pendler und Familien in das vielseitig lebendige Wohnviertel. In nur wenigen Minuten ist die Anbindung an die B17 bzw. A8 zu erreichen. Auch durch die Straßenbahnlinie 3 sind Sie bestens angebunden – die Haltestelle liegt ca. 3 Gehminuten vom Haus entfernt. Der Hauptbahnhof ist fußläufig in ca. 10 min. erreichbar. Auch mehrere Kindergärten, Kinderkrippen und eine Grundschule befinden sich in der Nähe, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs und Freizeiteinrichtungen. Viele Grünflächen, Parkanlagen, Spielplätze sowie die tollen Rad- und Laufwege der Wertach laden zum spazieren gehen ein.

Número da propriedade: 25122024 - 86157 Augsburg

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número da propriedade: 25122024 - 86157 Augsburg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com