

Augsburg – Augsburg

Innenstadtwohnung im Nibelungenviertel mit 2 Balkonen

Número da propriedade: 24122161



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 440.000 EUR • ÁREA: ca. 96 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24122161 - 86152 Augsburg – 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: 24122161 - 86152 Augsburg – Augsburg

Numa vista geral

| | | | |
|------------------------|---|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 24122161 | Preço de compra | 440.000 EUR |
| Área | ca. 96 m ² | Apartamento | Piso |
| Piso | 1 | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos | 3 | Tipo de construção | Sólido |
| Quartos | 2 | Móveis | WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda |
| Casas de banho | 1 | | |
| Ano de construção | 1962 | | |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 20000 EUR (Venda) | | |

Número da propriedade: 24122161 - 86152 Augsburg – Augsburg

Dados energéticos

| | | | |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central | Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia | Cogeração fóssil | Consumo final de energia | 133.30 kWh/m ² a |
| Certificado Energético válido até | 16.11.2027 | Classificação energética | E |
| Aquecimento | Aquecimento urbano | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1962 |

Número da propriedade: 24122161 - 86152 Augsburg – Augsburg

O imóvel



Número da propriedade: 24122161 - 86152 Augsburg – Augsburg

O imóvel



Número da propriedade: 24122161 - 86152 Augsburg – Augsburg

O imóvel



Número da propriedade: 24122161 - 86152 Augsburg – Augsburg

O imóvel



Número da propriedade: 24122161 - 86152 Augsburg – Augsburg

O imóvel

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

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 24122161 - 86152 Augsburg – Augsburg

O imóvel



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: 24122161 - 86152 Augsburg – Augsburg

Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Komfort und Lebensqualität im beliebten Nibelungenviertel - ruhig und zentral gelegen. Diese charmante Dreizimmerwohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses besticht durch ihren gelungenen Grundriss, ein Bad En Suite und eine ausgezeichnete Lage. Lichtdurchflutete Räume dank großer Fenster und einem optimal durchdachten Grundriss. Hochwertige Bodenbeläge und pflegeleichte Materialien sorgen für ein zeitloses Wohngefühl. Weitere Annehmlichkeiten • Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,-- €), der Ihnen stressfreies Parken garantiert. • Separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. • Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit einer ruhigen Nachbarschaft und ansprechender Architektur. Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen der Region. Sie profitieren von einer perfekten Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie eine Besichtigung – wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Número da propriedade: 24122161 - 86152 Augsburg – Augsburg

Detalhes do equipamento

- beliebte Wohnlage in der Innenstadt
- zentral und ruhig
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- 2 Balkone
- zeitlose Einbauküche
- Speisekammer
- Hauptschlafzimmer mit Bad en Suite
- Ankleide
- Einbauschränke
- Gäste-WC
- Fahrradkeller
- Waschküche
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,-- €)

Número da propriedade: 24122161 - 86152 Augsburg – Augsburg

Tudo sobre a localização

Die Wohnung liegt zentral im Herzen von Augsburg in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und dennoch ruhig. Den Stadtmarkt sowie die Annastraße mit den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung, ebenso die grüne Natur für entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten. Sie haben sowohl mit dem Pkw als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln eine sehr gute Verkehrsanbindung: Straßenbahnen und Busse fahren im Minutentakt und die zentralen Haltestellen sowie der Augsburger Hauptbahnhof befinden sich nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt. Über die nahe Berliner Allee oder die Amagasaki Allee erreicht man in Kürze die Auffahrt zur A8 Richtung München-Stuttgart oder in südlicher Richtung die B17.

Número da propriedade: 24122161 - 86152 Augsburg – Augsburg

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 133.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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.

Número da propriedade: 24122161 - 86152 Augsburg – Augsburg

Pessoa de contacto

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com