

Augsburg

Reserviert: Modernisierte Wohnung, neben Hochschule, sofort verfügbar

Objektnummer: 25122097

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25122097 - 86161 Augsburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122097 - 86161 Augsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25122097	Kaufpreis	280.000 EUR
Wohnfläche	ca. 66 m²	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1963	Modernisierung / Sanierung	2022
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv

Objektnummer: 25122097 - 86161 Augsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	118.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.09.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25122097 - 86161 Augsburg

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 25122097 - 86161 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25122097 - 86161 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25122097 - 86161 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25122097 - 86161 Augsburg

Die Immobilie



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

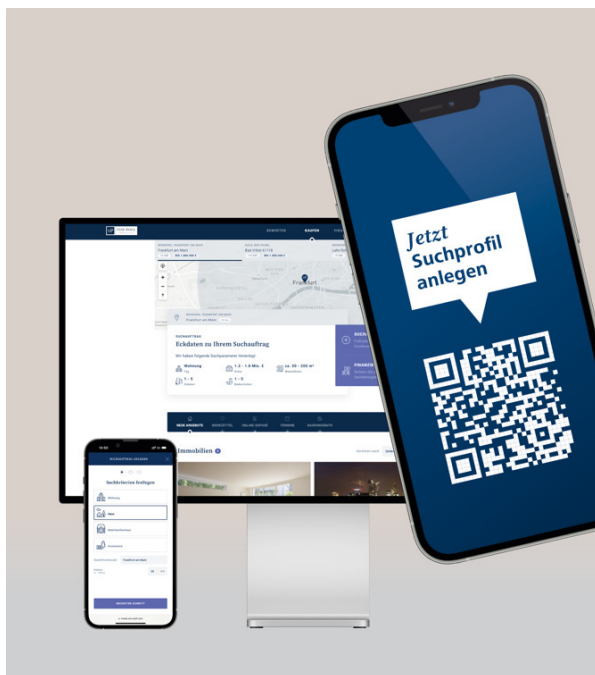
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Objektnummer: 25122097 - 86161 Augsburg

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

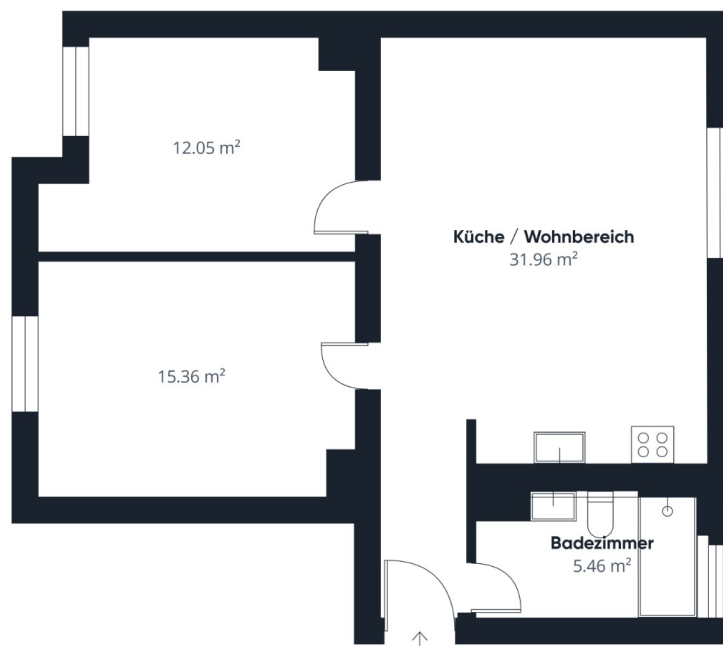
Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Objektnummer: 25122097 - 86161 Augsburg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25122097 - 86161 Augsburg

Ein erster Eindruck

Diese umfassend modernisierte Wohnung im obersten Stockwerk überzeugt mit stilvollem Ambiente und einem gepflegten Gesamtzustand.

Mit einer Wohnfläche von ca. 66 m² bietet sie eine gut durchdachte Raumaufteilung, die ideal für Singles, Paare oder Pendler geeignet ist.

Die Wohnung verfügt insgesamt über drei Zimmer: ein geräumiges Schlafzimmer, ein flexibel nutzbares Arbeits- oder Gästezimmer sowie einen großzügig geschnittenen Wohnbereich.

Besonders hervorzuheben ist das Konzept des offenen Wohnens in der obersten Etage, das durch die geschickte Innenraumgestaltung ein Gefühl von Weitläufigkeit vermittelt. Das moderne Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und bietet Komfort für den täglichen Gebrauch.

Auch die restlichen Räumlichkeiten wurden die letzten Jahre modernisiert, wodurch die Wohnung in einem äußerst gepflegten und ansprechenden Zustand ist.

Die Lage der Immobilie bietet eine sehr gute Anbindung in alle Richtungen. Die Nähe zur Innenstadt ermöglicht es Ihnen, notwendige Besorgungen schnell zu erledigen und das kulturelle Angebot der Stadt zu genießen. Zudem befindet sich die Hochschule in fußläufiger Entfernung, was diese Wohnung auch für Studierende und Kapitalanleger attraktiv macht. Besonders hervorzuheben ist die direkte Zuganbindung, die Münchenpendlern schnelle und unkomplizierte Wege ermöglicht.

Diese Wohnung kombiniert modernes Wohnen mit praktischer Lage und hervorragender Infrastruktur.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 25122097 - 86161 Augsburg

Ausstattung und Details

- Nähe zur Innenstadt
- sehr gute Anbindung in alle Richtungen
- fußläufig zur Uni / Hochschule
- direkte Zuganbindung für Münchenpendler
- offenes Wohnen im obersten Geschoss
- umfangreich modernisiert
- neues Bad mit WC und Dusche
- Wohnungseingangstüre neu, Dreifachverriegelung
- schwimmend verlegtes Holzparkett
- Kunststofffenster 2 Fach ISO 2015
mit Fensterbrett, Kunststoffrollläden
- Stellplatz im Innenhof
- Dachboden

Objektnummer: 25122097 - 86161 Augsburg

Alles zum Standort

In direkter Anbindung zur Innenstadt am Roten Tor und in der Nähe des Siebentischwaldes befindet sich dieses Wohnhaus im Augsburger Stadtteil Hochfeld.

Wenn Sie dem Stadtrubel entkommen möchten und die Natur genießen wollen, so ist dies praktisch vor der Haustür mit dem Botanische Garten, dem Augsburger Zoo sowie dem Landschaftspark der Siebentischanlage mit angrenzender Kleingartenanlage sowie einem Sportareal mit Bolz-, Sport- und Tennisplätzen. möglich.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Geschäfte, Schulen und Kindergärten sowie Freizeitgestaltungsmöglichkeiten sind fußläufig in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahnlinie 2) gelangen Sie in Kürze in die Augsburger Innenstadt.

Auch die B300 bietet Ihnen eine hervorragende Anbindung sowohl auf die A8 München-Stuttgart als auch auf die B17.

Objektnummer: 25122097 - 86161 Augsburg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 118.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25122097 - 86161 Augsburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com