

Augsburg – Kriegshaber

RESERVIERT: Charmantes und modernes Wohnen nähe Klinikum

Objektnummer: 25122159

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59,52 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25122159 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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

Objektnummer: 25122159 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Auf einen Blick

Objektnummer	25122159
Wohnfläche	ca. 59,52 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25122159 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	118.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.06.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25122159 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Die Immobilie



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Objektnummer: 25122159 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Die Immobilie



Objektnummer: 25122159 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Die Immobilie



Objektnummer: 25122159 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 25122159 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Die Immobilie



Objektnummer: 25122159 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Ein erster Eindruck

Diese charmante Wohneinheit präsentiert sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, die durch einen Dachausbau 1990 erschaffen wurde.

Der durchdachte Grundriss mit drei Zimmern, der angenehme Lichteinfall und die offene Gestaltung verleihen der Wohnung eine besonders einladende Atmosphäre. Die ruhige und zugleich zentrale Lage unterstreicht den harmonischen Gesamteindruck und macht das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der helle Wohnbereich, der dank seiner Offenheit ein großzügiges Raumgefühl vermittelt. Eine moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und ist durch ein stilvolles Glaselement sowie eine praktische Schiebetür optisch ansprechend abgetrennt – ideal, um Kochen und Wohnen elegant zu verbinden.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie zur geschlossenen Loggia, die den Wohnraum auf charmante Weise erweitert und zu jeder Jahreszeit einen angenehmen Platz zum Entspannen bietet.

Die Wohnung überzeugt durch ihre freundliche Ausstrahlung, die stimmige Raumaufteilung und das angenehme Wohnumfeld. Eine ideale Gelegenheit für alle, die eine besondere Wohnung mit Charakter suchen – sei es zur Eigennutzung oder als wertbeständige Kapitalanlage.

Überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie - wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 25122159 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Ausstattung und Details

- ruhige und beliebte Wohnlage
- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- ideale Raumaufteilung
- moderne und zeitlose Ausstattung
- Einbauküche
- Loggia
- Kellerabteil
- Außenstellplatz

Objektnummer: 25122159 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohnlage im Augsburger Stadtteil Kriegshaber.

Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Bäckereien sowie verschiedene Dienstleister sind bequem zu Fuß erreichbar. Das nahegelegene Einkaufszentrum Augsburg West und der WestPark bieten ein breites Angebot an Geschäften und Gastronomie.

Für Erholung und Freizeit eignet sich insbesondere der Reesepark, der zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien einlädt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend.

Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Straßenbahn sind schnell erreichbar und gewährleisten eine direkte Verbindung zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Ein gut ausgebautes Radwegenetz sorgt zusätzlich für komfortable Mobilität innerhalb der Stadt. Für Autofahrer bietet die Nähe zur B17 einen idealen Anschluss an die A8 sowie an wichtige regionale und überregionale Verkehrsachsen.

Objektnummer: 25122159 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Weitere Informationen

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: 25122159 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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