

Augsburg - Innenstadt

# Urbanes Leben am Schäfflerbach mit Balkon und Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 26122055



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

**KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt**

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

**Objektnummer: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26122055</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>245.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 62 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Sauna, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1950</b>		

Objektnummer: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	108.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.08.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

## Die Immobilie



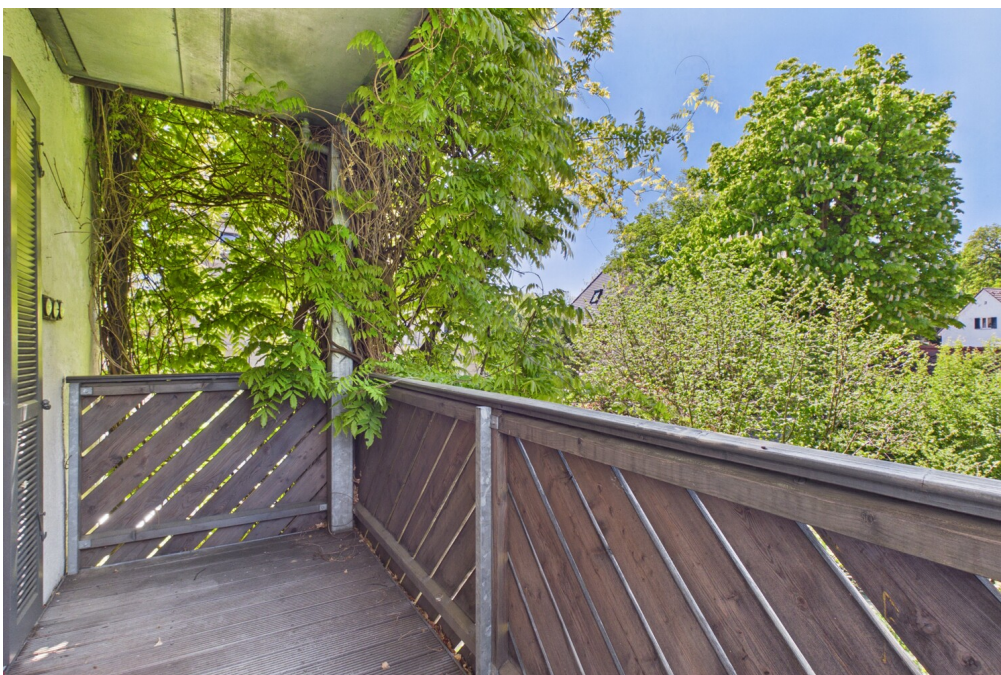
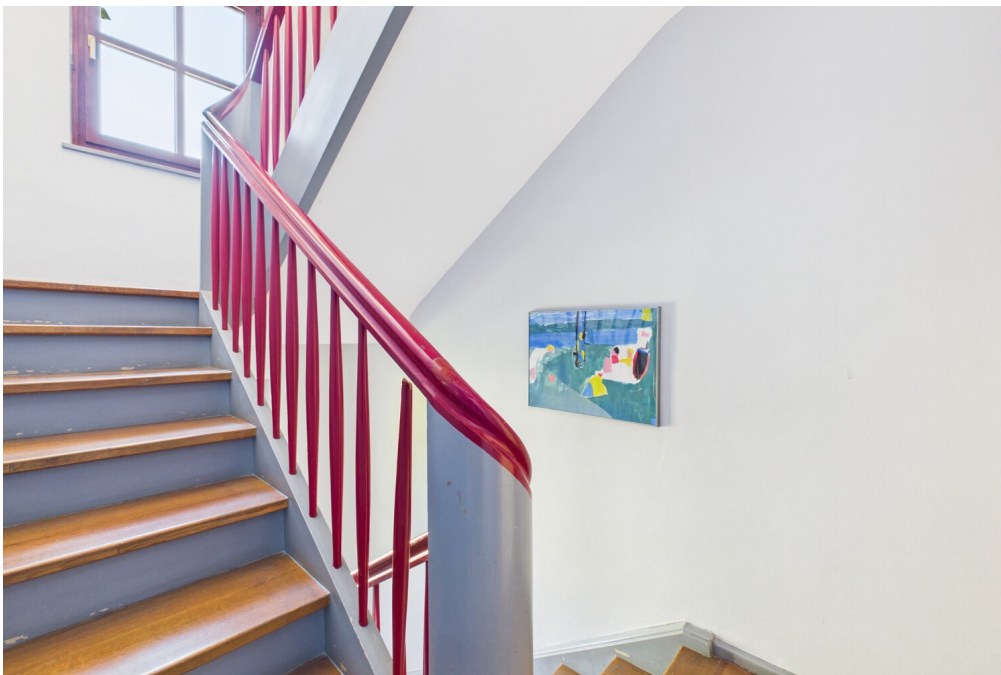
Objektnummer: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# Capital

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

## Top-Makler Augsburg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

## Die Immobilie



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  
OF THE WORLD

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

**Objektnummer: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese renovierungsbedürftige Wohnung im 1. Obergeschoss verbindet eine zentrale Lage mit einer außergewöhnlich ruhigen, grünen Umgebung direkt am Schäfflerbach – eine seltene Kombination aus urbanem Wohnen und naturnahem Rückzugsort.**

**Der durchdachte Grundriss bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung nach eigenen Vorstellungen – sowohl für den Eigenbedarf als auch als attraktive Kapitalanlage.**

**Der großzügige Wohnbereich mit Balkon sowie die hellen Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.**

**Ergänzt wird das Angebot durch ansprechende Gemeinschaftsflächen: eine großzügige Dachterrasse mit Ausblick sowie eine Terrasse am Wasser mit direktem Zugang zum Schäfflerbach.**

**Insgesamt bietet sich hier die seltene Gelegenheit, eine Immobilie in besonderer Lage ganz nach den eigenen Wünschen zu gestalten.**

**Objektnummer: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt**

## **Ausstattung und Details**

- beliebte Innenstadtlage
- direkt am Schäfflerbach
- 1. Obergeschoss
- optimale Raumaufteilung
- Balkon
- Gemeinschaftsterrasse
- Fahrradraum
- Kellerabteil
- renovierungsbedürftig

**Objektnummer: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in beliebter Innenstadtlage und vereint urbanes Lebensgefühl mit einer hervorragenden Infrastruktur.**

**Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – darunter die City-Galerie Augsburg – sowie Cafés, Restaurants und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend und gewährleistet eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile sowie des Umlands.**

**Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter nahegelegene Grünflächen sowie der direkt angrenzende Schäßlerbach Lechkanäle, bieten einen attraktiven Ausgleich zum urbanen Alltag.**

**Insgesamt überzeugt diese Lage durch ihre zentrale Position, die hervorragende Erreichbarkeit sowie ein vielseitiges Umfeld aus urbanem Angebot und Erholungsmöglichkeiten.**

**Objektnummer: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt**

## 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 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.

**Objektnummer: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt**

## **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](mailto:augsburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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