

Augsburg

Gut geschnittene Wohnung in zentraler Lage

Objektnummer: 26122072



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48,9 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26122072 - 86161 Augsburg

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

Objektnummer: 26122072 - 86161 Augsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26122072	Kaufpreis	150.000 EUR
Wohnfläche	ca. 48,9 m²	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1969		

Objektnummer: 26122072 - 86161 Augsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	91.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.02.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26122072 - 86161 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122072 - 86161 Augsburg

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26122072 - 86161 Augsburg

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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Objektnummer: 26122072 - 86161 Augsburg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre zentrale Lage, eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft in Verbindung mit der angrenzenden Küche eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der den Wohnraum sinnvoll erweitert und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Das Schlafzimmer verfügt über einen praktischen Zuschnitt und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und rundet das funktionale Raumangebot ab.

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch einen zur Wohnung gehörenden Stellplatz, der insbesondere in dieser zentralen Lage einen zusätzlichen Mehrwert darstellt.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich damit ideal als Kapitalanlage. Gleichzeitig eröffnet sie langfristig auch interessante Perspektiven für eine spätere Eigennutzung.

Die Kombination aus gefragter Lage, funktionaler Raumaufteilung und solider Ausstattung macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit.

Gerne informieren wir Sie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung über die weiteren Details und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26122072 - 86161 Augsburg

Ausstattung und Details

- zentrale Lage
- optimale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Balkon
- Abstellkammer
- Kellerabteil
- Stellplatz
- derzeit vermietet

Objektnummer: 26122072 - 86161 Augsburg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gut angebundenen Lage von Augsburg.

Die hervorragende Infrastruktur umfasst Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche weitere Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen. Ein besonderer Standortvorteil ist die fußläufige Nähe zum Siemens-Areal. Die Universität Augsburg befindet sich ebenfalls in komfortabler Entfernung.

Ein besonderer Vorteil ist die unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Straßenbahnlinie 2 befindet sich nur wenige Schritte entfernt und ermöglicht eine komfortable sowie direkte Verbindung in die Augsburger Innenstadt.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit dem Pkw. Die nahegelegenen Bundesstraßen B17 und B2 sowie die Autobahn A8 ermöglichen kurze Wege in Richtung München, Ulm, Landsberg am Lech und in die umliegenden Wirtschaftsregionen.

Besonders hervorzuheben sind die vielfältigen Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Der weitläufige Siebentischwald, der Botanische Garten sowie der Augsburger Zoo laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein. Zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung ergänzen das attraktive Angebot.

Objektnummer: 26122072 - 86161 Augsburg

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: 26122072 - 86161 Augsburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäcker-gasse, 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