

Augsburg

# Helles Appartement mit Weitblick

Objektnummer: 26122074



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

**KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

**Objektnummer: 26122074 - 86161 Augsburg**

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

**Objektnummer: 26122074 - 86161 Augsburg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26122074</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>125.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 31 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Apartment</b>
<b>Etage</b>	<b>13</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>		

**Objektnummer: 26122074 - 86161 Augsburg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>108.40 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>23.06.2032</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1972</b>

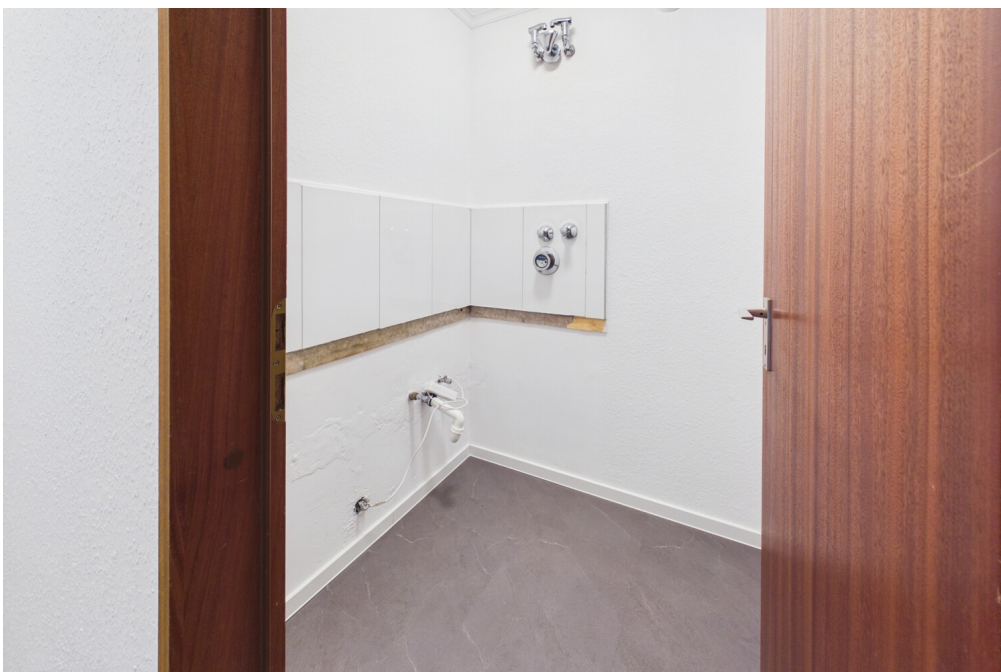
Objektnummer: 26122074 - 86161 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122074 - 86161 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122074 - 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 Bäckergasse | 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)

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26122074 - 86161 Augsburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26122074 - 86161 Augsburg**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses gepflegte Appartement im 13. Obergeschoss vereint eine attraktive Wohnlage mit beeindruckenden Ausblicken und bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine interessante Perspektive.**

**Das Herzstück der Wohnung bildet der offen konzipierte Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine helle, einladende Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die Loggia, die mit einem faszinierenden Panoramablick Blick über Friedberg sowie ins Wittelsbacher Land begeistert und dem Appartement eine besondere Wohnqualität verleiht.**

**Das modernisierte und zeitlos gestaltete Badezimmer fügt sich harmonisch in das stimmige Gesamtbild der Immobilie ein und unterstreicht deren gepflegten Charakter.**

**Da die Wohnung derzeit nicht bewohnt wird, steht sie ihrem neuen Eigentümer unmittelbar zur Verfügung und kann ohne Verzögerung bezogen oder vermietet werden.**

**Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Appartement näher vorstellen zu dürfen.**

**Objektnummer: 26122074 - 86161 Augsburg**

## **Ausstattung und Details**

- zentrale Lage mit guter Anbindung
- Blick über Friedberg und ins Wittelsbacher Land
- optimale Raumaufteilung
- große Fensterfront
- Loggia
- modernes Bad mit Dusche, Waschbecken, WC
- 13. Stock mit 2 neuen Aufzügen
- überdachte Fahrradstellplätze vor dem Haus
- ab sofort bezugsbereit

**Objektnummer: 26122074 - 86161 Augsburg**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Herrenbach. Die Lage überzeugt durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken und weitere Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.**

**Die Augsburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Darüber hinaus sorgen die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen für eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.**

**Besonders attraktiv sind die vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung. Der nahegelegene Eiskanal, die Lechauen sowie der weitläufige Siebentischwald laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und zahlreichen Freizeitaktivitäten im Grünen ein.**

**Objektnummer: 26122074 - 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: 26122074 - 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](mailto:augsburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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