

Augsburg

# Reserviert: Schickes Appartement mit optimalem Grundriss

Objektnummer: 24122042

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 130.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 32,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24122042 - 86156 Augsburg

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

Objektnummer: 24122042 - 86156 Augsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122042	Kaufpreis	130.000 EUR
Wohnfläche	ca. 32,1 m <sup>2</sup>	Wohnung	Apartment
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	1	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	1969		
Stellplatz	1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24122042 - 86156 Augsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	114.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.04.2034	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24122042 - 86156 Augsburg

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24122042 - 86156 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122042 - 86156 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122042 - 86156 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122042 - 86156 Augsburg

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Lage von Kriegshaber befindet sich das ca. 32 m<sup>2</sup> große Appartement im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Sie betreten die gut geschnittene Wohnung durch einen großzügigen Eingangsbereich. Das gemütliche, helle Wohnzimmer grenzt direkt an den Kochbereich an, welcher mit einer neuwertigen Einbauküche ausgestattet ist. Besonders praktisch ist der großzügige Einbauschränk, der sich in einem separaten Abstellraum befindet. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken, sowie einem WC ausgestattet ist. Das Badezimmer wurde kürzlich saniert und verfügt über eine Fußbodenheizung sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein Kellerabteil sowie eine Einzelgarage (zzgl. 15.000,00 €) gehören zur Wohnung und runden dieses ansprechende Immobilienangebot ab. Die Wohnung steht leer und ist daher sowohl zum Selbstbezug als auch für Kapitalanleger geeignet. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

Objektnummer: 24122042 - 86156 Augsburg

## Ausstattung und Details

- ruhige, beliebte Lage
- hervorragende Verkehrsanbindung
- gepflegter Zustand
- optimale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Badezimmer mit Fußbodenheizung, Dusche und WC
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Echtholzparkettböden
- Modernisiert
- Einzelgarage (zzgl. 15.000,00 €)
- abgeschlossenes Kellerabteil

Objektnummer: 24122042 - 86156 Augsburg

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in Kriegshaber in einem gewachsenen Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Universitätsklinik. Kriegshaber ist ein Stadtteil, in dem schon immer Vielfalt gelebt wurde. Heute widerspiegelt sich das zum Beispiel im kulturellen Leben der Stadt, wie im Westhouse, Spectrum bzw. im Alten Rockcafé, das vom Staatstheater Augsburg bespielt wird. Vielfältige Vereine bereichern zudem das kulturelle Angebot dieses Stadtteils. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Grund- und Mittelschule, sowie Kindergarten und Krippe sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Immobilie in dieser Lage bietet innerstädtisches Wohnen mit viel Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung. Der Oberhauser Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar - dies ist vor allem für Pendler nach Donauwörth interessant. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - Linie 32 oder der Straßenbahn Linie 3 erreicht man in Kürze die Innenstadt von Augsburg sowie den Hauptbahnhof. Über die nahe B17 ist man in knapp 5 Minuten an der Anschlussstelle „Augsburg-West“ der A 8 München-Stuttgart.

**Objektnummer: 24122042 - 86156 Augsburg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 114.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. 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 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: 24122042 - 86156 Augsburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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