

Augsburg

## Top Citylage - sowohl für Kapitalanleger als auch zur Eigennutzung

Objektnummer: 25122157



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

KAUFPREIS: 130.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 30 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25122157 - 86153 Augsburg

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

Objektnummer: 25122157 - 86153 Augsburg

## Auf einen Blick

|              |           |                            |                                                                           |
|--------------|-----------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25122157  | Kaufpreis                  | 130.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 30 m² | Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Etage        | 2         | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 1         |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 1         |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1966      | Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
|              |           | Bauweise                   | Massiv                                                                    |

Objektnummer: 25122157 - 86153 Augsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 168.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.09.2027     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1966           |

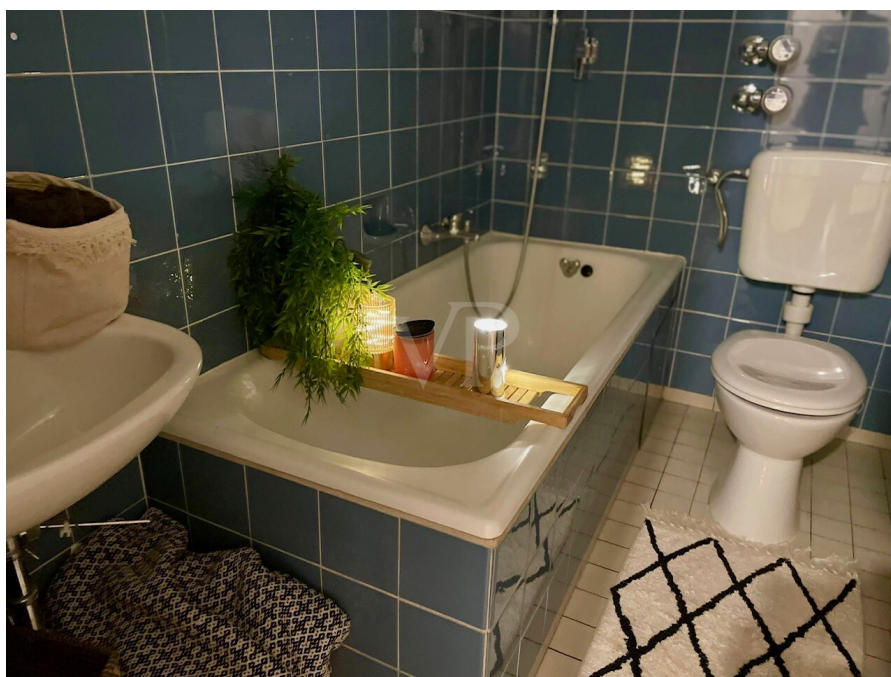
Objektnummer: 25122157 - 86153 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122157 - 86153 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122157 - 86153 Augsburg

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer interessanten Gelegenheit, um urbanes Wohnen in zentraler Lage zu realisieren: Diese gepflegte Etagenwohnung im 2. Stock eines Mehrfamilienhauses befindet sich mitten im Herzen der Innenstadt und bietet eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine solide Ausstattung, die direkt zum Einzug oder der Vermietung einlädt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung auf effizient gestalteten Räumlichkeiten ein Höchstmaß an Nutzbarkeit und Komfort. Der offene, einladende Wohn- und Schlafbereich wird von zwei großen Fenstern durch natürliches Tageslicht durchflutet. Dadurch entsteht ein angenehm helles Ambiente, das jedem Einrichtungsstil vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Weißer Türen unterstreichen das harmonische Gesamtbild der Wohnung. Im Eingangsbereich befindet sich eine praktische Diele, in die eine Pantry-Küche integriert wurde: Diese bietet ausreichend Platz für alle nötigen Küchenutensilien und erleichtert den Alltag durch kompakte Funktionalität. Ein fest eingebauter Einbauschränk sorgt für zusätzlichen Stauraum und eine clevere Raumnutzung.

Ergänzend zur Wohnung selbst steht Ihnen ein separates Kellerabteil zur Verfügung, das weiteren Stauraum bietet. Für Ihren Komfort profitieren Sie außerdem von der gemeinschaftlichen Speichernutzung – dort sind sowohl Waschmaschine als auch Trockner untergebracht, sodass die Wäschepflege bequem möglich ist.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25122157 - 86153 Augsburg

## Ausstattung und Details

- zentrale Innenstadtlage nahe Vincentinum
- Einbauschränk
- 2 große Kunststofffenster, 2-fach, weiß
- weiße Türen
- heller, ansprechender Laminatboden
- Bad mit Wanne
- Diele mit Pantry-Küche
- Wände frisch gestrichen
- Speichernutzung mit Waschmaschine/Trockner
- Kellerabteil
- Wohnung sofort bezugsbereit

Objektnummer: 25122157 - 86153 Augsburg

## Alles zum Standort

Lifestyle-Balance zum Greifen nah: Ob Schlendern durch die Altstadt, Abkühlen im Proviantbach, durch die Lechauen spazieren oder radeln, der Standort ist wie gemacht, um das, was Augsburg an Kultur und Lifestyle zu bieten hat, bequem zu genießen.

Das denkmalgeschützte Schlachthof-Quartier lädt in unmittelbarer Nähe mit seinen diversen Restaurants (N8Stallung, Restaurant Schlachthof, Restaurant Kälberhalle, Restaurant August, Feinkost Via del Gusto und Café Himmelgrün) zum Schlemmen ein, frische Brötchen aus der Biobäckerei sind nur einen Katzensprung entfernt und wer ein Fitnessstudio sucht, wird auch auf dem Gelände fündig.

Die Innenstadt von Augsburg ist mit einem kleinen Spaziergang durch die Altstadt bequem zu erreichen.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. Über die nahe Berliner Allee oder die Amagasaki Allee erreicht man in Kürze die Auffahrt zur A8 Richtung München-Stuttgart oder in südlicher Richtung die B17.

Wenn Sie dem Stadtrubel entkommen wollen und die Natur erleben möchten, können Sie dies im nahegelegenen Siebentischwald, dem Lech oder dem Naherholungsgebiet Kuhsee. Erleben Sie diese großartige Natur auf den vielen Wanderwegen oder starten Sie Ihren Fahrradausflug direkt vor Ihrer Haustüre.

Objektnummer: 25122157 - 86153 Augsburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.9.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 168.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25122157 - 86153 Augsburg

## 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)