

Augsburg

Historischer Charme trifft auf modernes und offenes Wohnambiente

Objektnummer: 26122092



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26122092 - 86153 Augsburg

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

Objektnummer: 26122092 - 86153 Augsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26122092
Wohnfläche	ca. 67 m ²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1924

Kaufpreis	340.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 86 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26122092 - 86153 Augsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26122092 - 86153 Augsburg

Die Immobilie



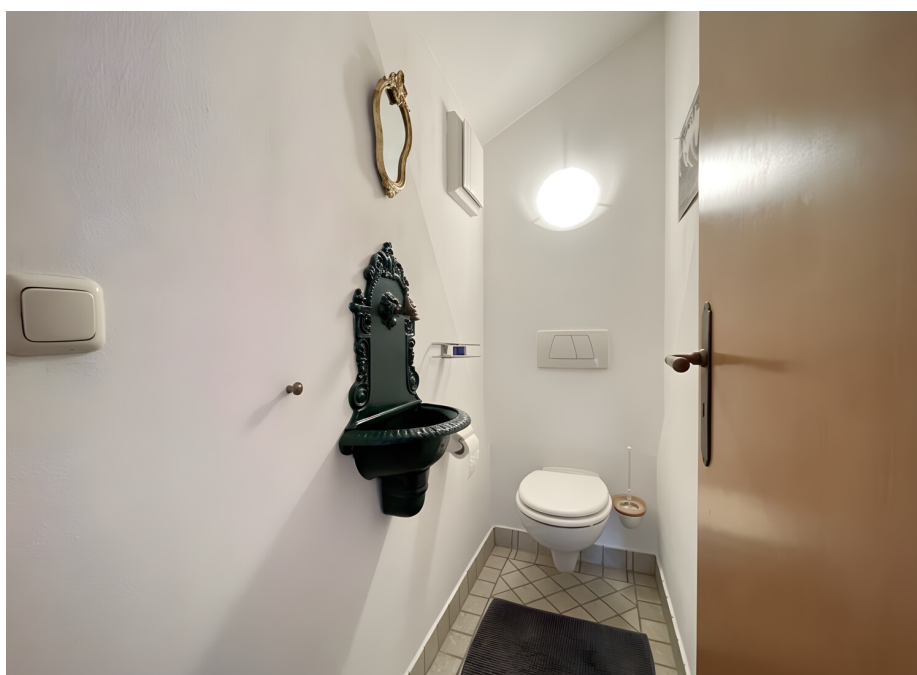
Objektnummer: 26122092 - 86153 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122092 - 86153 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122092 - 86153 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122092 - 86153 Augsburg

Die Immobilie

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

VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26122092 - 86153 Augsburg

Die Immobilie

VON POLL
IMMOBILIEN

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 26122092 - 86153 Augsburg

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung verbindet den Charme historischer Architektur mit einem modernen Wohnkonzept. Freigelegte Holzbalken, beeindruckende Raumhöhen und eine offene Gestaltung verleihen der Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter und schaffen ein Wohnambiente mit besonderer Atmosphäre.

Die durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen sorgt für ein großzügiges Wohngefühl und fließende Übergänge zwischen den einzelnen Wohnbereichen. Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der historische Bauelemente harmonisch mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet.

Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel fügt sich nahtlos in das offene Raumkonzept ein und bildet den idealen Mittelpunkt für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden. Das großzügige Tageslichtbad mit Eckbadewanne ergänzt den gehobenen Wohnkomfort.

Ein architektonisches Highlight ist die offene Galerie, die den großzügigen Charakter der Wohnung zusätzlich unterstreicht. In Kombination mit den sichtbaren Holzbalken und den beeindruckenden Raumhöhen entsteht ein Wohnkonzept, das Individualität und stilvolles Wohnen auf besondere Weise vereint.

Ein eigenes Kellerabteil rundet das Angebot ab. Die begehrte Innenstadtlage bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dank der hervorragenden Infrastruktur genießen Sie urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 26122092 - 86153 Augsburg

Ausstattung und Details

- beliebte und zentrale Innenstadtlage
- Denkmalschutz
- optimale Raumaufteilung über zwei Ebenen
- offene Raumgestaltung
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Galerie mit Ankleide
- freigelegte historische Holzbalken
- hochwertige Einbauküche mit Kochinsel
- Tageslichtbadezimmer mit Eckbadewanne und Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- kleine Eigentümergemeinschaft
- derzeit vermietet

Objektnummer: 26122092 - 86153 Augsburg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in begehrter Innenstadtlage von Augsburg und vereint urbanes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Kurze Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Einkaufs-, Freizeit- und Kulturangeboten machen diesen Standort besonders attraktiv.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar und gewährleisten einen hohen Wohnkomfort. Darüber hinaus laden zahlreiche Cafés, Restaurants und individuelle Geschäfte zum Verweilen ein und unterstreichen die besondere Lebensqualität dieser zentralen Wohnlage.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Augsburger Hauptbahnhof. Über die B17 und die Autobahn A8 (München–Stuttgart) sind zudem die umliegenden Wirtschaftsstandorte optimal erreichbar.

Auch der Freizeitwert überzeugt. Zahlreiche Grünanlagen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie das abwechslungsreiche Kulturangebot der Fuggerstadt mit Museen, Theatern und Veranstaltungen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diesen Standort gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer, Berufspendler und Kapitalanleger.

Objektnummer: 26122092 - 86153 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 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: 26122092 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com