

Augsburg – Innenstadt

Stadtwohnung in Top-Lage nahe City Galerie

Objektnummer: 24122035



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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

Objektnummer: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	24122035	Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnfläche	ca. 64 m ²	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Baujahr	1992	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	147.63 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	17.06.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Im beliebten Stadtviertel gelegen, befindet sich diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines charmanten Wohnhauses, das im Jahr 1992 erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 64 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die Helligkeit der Räume auf. Der großzügige Wohnbereich lädt zum Verweilen ein und bietet Zugang zum Westbalkon. Die Einbauküche rundet das Wohnkonzept ab. Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Das moderne Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschbecken und ein WC. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Wintergarten, der auch in den kalten Monaten angenehme Sonnenstrahlen ins Innere lässt. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solide und gemütliche Wohnung in einer attraktiven Lage. Ideal für alle, die eine komfortable und funktionale Wohnmöglichkeit in einer lebendigen Stadt suchen.

Objektnummer: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Ausstattung und Details

- top Innenstadtlage nahe Citygalerie
- beliebtes Wohngebiet
- verkehrsgünstig gelegen
- gepflegte Wohnanlage
- großzügige Raumaufteilung
- Einbauküche
- Balkon und Wintergarten
- Bad mit Fenster, Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- frei
- Kellerabteil
- ab 2024 Umstellung auf Fernwärme

Objektnummer: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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 August, Feinkost Via del Gusto und Café Himmelgrün) zum Schlemmern ein, frische Brötchen aus der Biobäckerei sind nur einen Katzensprung entfernt und wer ein Fitnessstudio sucht, wird auch auf dem Gelände fündig. Ein kurzer Spaziergang bringt Sie in die Innenstadt zur City Galerie, zur Maximilianstraße oder zum Stadtmarkt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in der Nähe. 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: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 147.63 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com