

Augsburg

# Lichtdurchflutet und gepflegtes Wohnen im beliebten Silbermannpark

Objektnummer: 26122056



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

**KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26122056 - 86161 Augsburg**

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

**Objektnummer: 26122056 - 86161 Augsburg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26122056</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>265.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 56 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2021</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2001</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)</b>		

**Objektnummer: 26122056 - 86161 Augsburg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>130.70 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>07.11.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2001</b>

Objektnummer: 26122056 - 86161 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122056 - 86161 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122056 - 86161 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122056 - 86161 Augsburg

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# 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

Objektnummer: 26122056 - 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  
IN THE WORLD

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

**Objektnummer: 26122056 - 86161 Augsburg**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese attraktive Wohnung befindet sich in einer gepflegten und ruhig gelegenen Wohnanlage am Silbermannpark aus dem Jahr 2001 und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Komfort, Helligkeit und hervorragender Infrastruktur.**

**Die Wohnung verfügt über zwei großzügig geschnittene Zimmer sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer, das im Zuge der Modernisierung im Jahr 2021 hochwertig erneuert wurde.**

**Große Fensterflächen schaffen ein freundliches, lichtdurchflutetes Wohnambiente und verleihen den Räumen eine angenehme Offenheit.**

**Die zeitlose Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.**

**Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen und barrierearmen Zugang zur Wohnung.**

**Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine schnelle Verbindung in die Augsburger Innenstadt sowie eine gute Erreichbarkeit Richtung München.**

**Auch die Technische Hochschule Augsburg ist bequem fußläufig erreichbar, wodurch der Standort gleichermaßen für Berufstätige, Pendler und Studierende attraktiv ist. Eine direkte Anbindung zur Universität ist auch gegeben.**

**Abgerundet wird das Angebot durch einen zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz, der für zusätzlich 15.000 € erworben werden kann. Ergänzend stehen Besucherparkplätze im Außenbereich zur Verfügung.**

**Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, urbanes Wohnen in ruhiger Lage mit optimaler Infrastruktur zu verbinden – ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als langfristige attraktive Kapitalanlage.**

**Objektnummer: 26122056 - 86161 Augsburg**

## **Ausstattung und Details**

- gewerblich sowie wohnwirtschaftlich nutzbar
- zeitlos ausgestattete Einbauküche mit Geräten
- neuwertiges Badezimmer
- große Fensterfronten
- lichtdurchflutete Räume
- Fahrstuhl
- hervorragende Anbindung nach München
- direkte Anbindung über Straßenbahn und Bus
- Technischen Hochschule Augsburg fußläufig erreichbar, direkte Anbindung zur Universität
- in wenigen Minuten in der Natur
- zentrumsnahe beliebte Lage
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl.15.000 €)
- zusätzlicher Außenstellplatz (inkl.)

**Objektnummer: 26122056 - 86161 Augsburg**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Hochfeld und überzeugt durch eine attraktive, innenstadtnahe Wohnlage mit ausgewogener Mischung aus urbanem Leben und ruhigem Wohnumfeld.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Mehrfamilienhausbebauung sowie einer guten Infrastruktur, die durch die Nähe zur Technische Hochschule Augsburg zusätzlich an Dynamik gewinnt. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit des Standorts.

Die Innenstadt von Augsburg ist nur wenige Minuten entfernt und bietet ein vielfältiges kulturelles und wirtschaftliches Angebot.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bewerten. Der öffentliche Nahverkehr ist in kurzer Distanz erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung sowohl in die Innenstadt als auch zu wichtigen Knotenpunkten wie dem Hauptbahnhof.

Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, wodurch umliegende Städte, insbesondere München, komfortabel erreichbar sind. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus urbaner Nähe, ruhigem Wohncharakter und hervorragender Erreichbarkeit.

**Objektnummer: 26122056 - 86161 Augsburg**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26122056 - 86161 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)**