

Augsburg - Innenstadt

# Kapitalanlage mitten in der Innenstadt

Objektnummer: 26122058



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

**KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 22,52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

**Objektnummer: 26122058 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

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

**Objektnummer: 26122058 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26122058</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>135.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 22,52 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>1</b>		
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1950</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

Objektnummer: 26122058 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	237.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.08.2028	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26122058 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122058 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## 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: 26122058 - 86152 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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

**Objektnummer: 26122058 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese charmante Wohnung überzeugt durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage in einer gepflegten Wohnanlage im Herzen der Innenstadt. Im 2. Obergeschoss gelegen, bietet sie ein angenehmes Wohnambiente mit funktionaler Raumaufteilung.**

**Die praktisch integrierte Küchenzeile fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein gefliestes Badezimmer mit Dusche.**

**Dank der gefragten Innenstadtlage sowie der bestehenden Vermietung eignet sich die Immobilie besonders als attraktive Kapitalanlage mit stabilem Vermietungspotenzial und nachhaltiger Wertentwicklung.**

**Objektnummer: 26122058 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## **Ausstattung und Details**

- **Innenstadtlage**
- **Küchenzeile**
- **gut vermietet**
- **öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar**

**Objektnummer: 26122058 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie liegt zentral im Herzen von Augsburg in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und dennoch in ruhiger Lage.**

**Den Stadtmarkt sowie die Annastraße mit den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten.**

**Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.**

**Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Pkw als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln äußerst gut. Straßenbahnen und Busse verkehren im Minutentakt, und die zentralen Haltestellen sowie der Augsburger Hauptbahnhof befinden sich nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt. Über die nahegelegene Berliner Allee oder die Amagasaki-Allee gelangen Sie in kurzer Zeit zur Auffahrt zur A8 in Richtung München-Stuttgart oder zur B17 in südlicher Richtung.**

**Genießen Sie die zentrale Lage im Herzen von Augsburg:**

**Die Wohnung befindet sich in zentraler und ruhiger Lage der Augsburger Innenstadt in einer gewachsenen Wohngegend, mit bester Verkehrsanbindung.**

**Zur Innenstadt, zum Stadtmarkt, zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs gelangt man in wenigen Minuten zu Fuß, vorbei an historischen Baudenkmälern.**

**Eine Straßenbahn- und Bushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe. Von hier aus sind es nur wenige Minuten zum Königsplatz oder zum Hauptbahnhof.**

**Cafés/Restaurants sind fußläufig zu erreichen.**

**Objektnummer: 26122058 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## **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: 26122058 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## **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)**