

Augsburg

# Historischer Charme trifft auf modernes und offenes Wohnambiente

Objektnummer: 26122092



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

**KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26122092 - 86153 Augsburg**

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

**Objektnummer: 26122092 - 86153 Augsburg**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 26122092              |
| Wohnfläche   | ca. 67 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                     |
| Zimmer       | 2                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 2                     |
| Baujahr      | 1924                  |

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

**Objektnummer: 26122092 - 86153 Augsburg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befuerung   | Gas            |

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Energieausweis | laut Gesetz nicht<br>erforderlich |
|----------------|-----------------------------------|

Objektnummer: 26122092 - 86153 Augsburg

## Die Immobilie





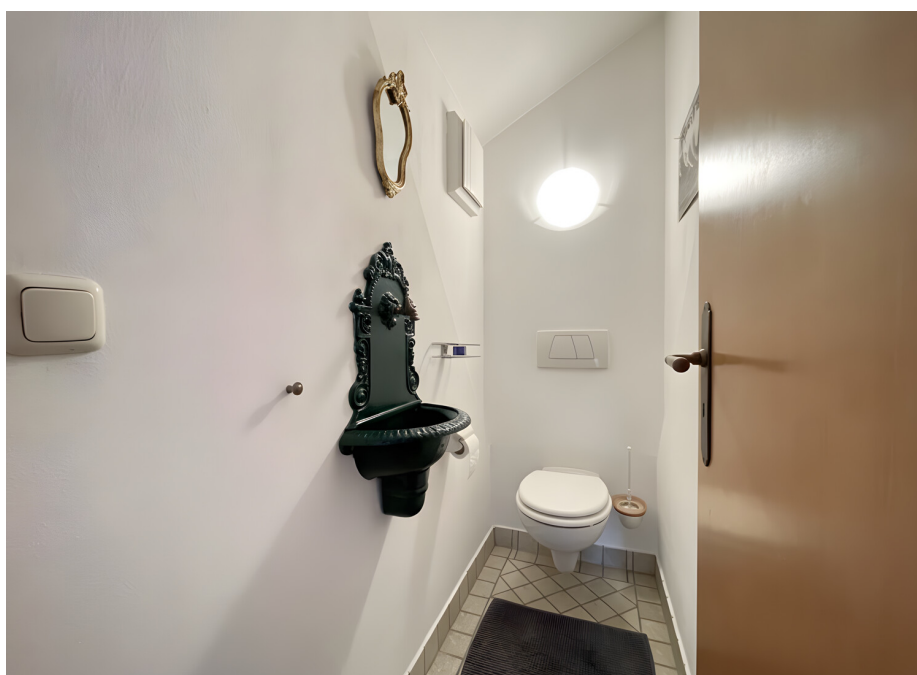
Objektnummer: 26122092 - 86153 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122092 - 86153 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122092 - 86153 Augsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26122092 - 86153 Augsburg

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Objektnummer: 26122092 - 86153 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 Bäckergerasse | 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: 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**

## 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 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](mailto:augsburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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