

Augsburg

Reserviert: Mit Stadtgarten und Kamin - saniert und sofort einzugsbereit

Objektnummer: 22122011



• KAUFPREIS 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: - 22122011 - 86150 Augsburg

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

Objektnummer : 22122011 - 86150 Augsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	22122011	Kaufpreis	590.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m ²	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2020
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1985		
Stellplatz	1 x Garage, 10000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 22122011 - 86150 Augsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	83.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.02.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22122011 - 86150 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22122011 - 86150 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22122011 - 86150 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22122011 - 86150 Augsburg

Die Immobilie



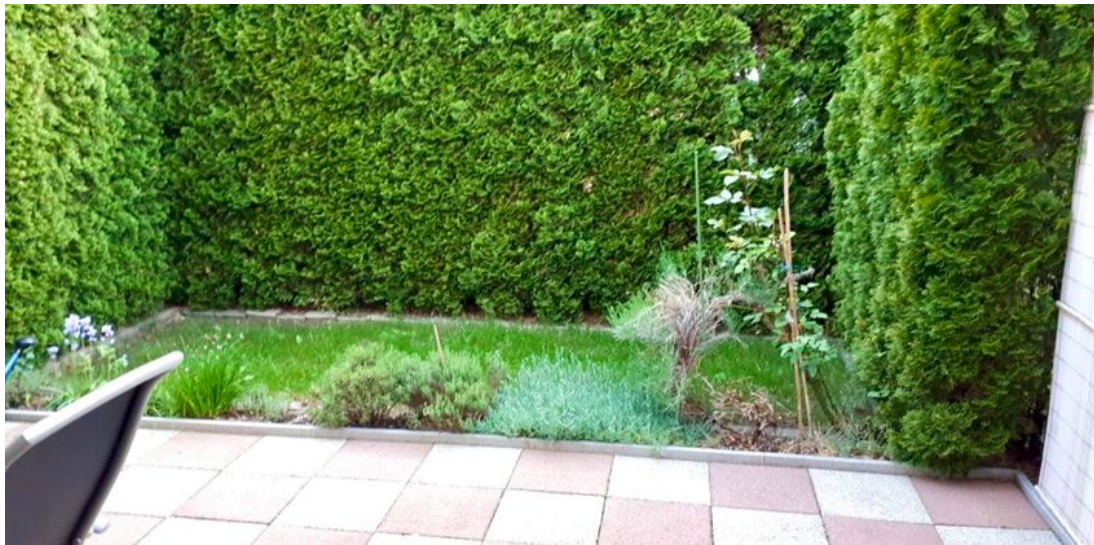
Objektnummer: 22122011 - 86150 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22122011 - 86150 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22122011 - 86150 Augsburg

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Reihenmittelhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und von den Eigentümern liebevoll und aufwendig saniert. Diese Immobilie bieten Ihnen eine neue Einbauküche mit hochwertigen elektrischen Geräten, einen Kamin, Sauna, Solarthermie, ein Masterbad mit Fußbodenheizung, einen schönen Stadtgarten mit Wesrausrichtung. Hier fühlen Sie sich sofort zu Hause und genießen die Abendstunden auf der Terrasse. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca.110 m², verteilt über drei Etagen, mit insgesamt drei Schlafzimmern, einem Master-Badezimmer sowie einem Gäste WC im Erdgeschoss. Das großzügig gestaltete Reihenmittelhaus ist voll unterkellert mit Wellnessbereich und Sauna. Eine Einzelgarage mit elektrischem Tor erweitert dieses Immobilienangebot. Ideal und zentral mit bester Verkehrsanbindung - auch zum Hauptbahnhof, zur Internationalen Schule, Innenstadt sowie der A8 nach München oder Stuttgart. Geschäfte des täglichen Bedarfs und die Straßenbahn sind fußläufig erreichbar. Bitte senden Sie Ihre Anfrage über das Kontaktformular. Wir bitten um Verständnis, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden.

Objektnummer: 22122011 - 86150 Augsburg

Ausstattung und Details

- SOLARTHERMIE FÜR EIGENNUTZ
- Bad mit Badewanne, Dusche, Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper
 - Schlafzimmer mit Klimaanlage
- alternative Energieträger: Solar und Kamin vorhanden
 - schöner Stadtgarten
- neue Einbauküche mit hochwertigen Geräten
 - grosse Sauna
 - saniert:
 - * Fenster
 - * Elektrik
 - * Heizung
 - * Sanitär
 - * Böden
- ausgebautes Dachgeschoss
 - Wasserfilter
- Garage mit elektrischem Tor für weitere 10.000 Euro zu erwerben
 - ideale Orts- und Verkehrsanbindung
 - in wenigen Minuten sehr gut erreichbar:
 - Autobahn A 8 Ulm/München
- Hbf erreichbar in 10 Minuten (mit öffentlichen Verkehrsmitteln)
 - alle Geschäfte des täglichen Bedarfs
 - Straßenbahn vor der Tür

Objektnummer: 22122011 - 86150 Augsburg

Alles zum Standort

Genießen Sie die zentrale Lage: Diese Immobilie befindet sich im Nordwesten von Augsburg. Das Einkaufsangebot und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen und Kindergärten sind fußläufig in nur wenigen Minuten zu erreichen. Sowohl die ca. 350 Meter entfernte Straßenbahn- und Bushaltestelle als auch die B17 (ca. 2 km) bieten Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung zum Hauptbahnhof, nach München, Ulm oder Donauwörth. In die Augsburger Innenstadt gelangen Sie mit der Straßenbahnlinie 4 in kürzester Zeit.

Objektnummer: 22122011 - 86150 Augsburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 83.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 22122011 - 86150 Augsburg

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