

Augsburg

# Charmante Zweizimmerwohnung in der obersten Etage

Property ID: 25122020



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

PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25122020 - 86179 Augsburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25122020 - 86179 Augsburg

## At a glance

|                      |                                            |                       |                                                                           |
|----------------------|--------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25122020                                   | Purchase Price        | 195.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 63 m²                                  | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor                | 4                                          |                       |                                                                           |
| Rooms                | 2                                          |                       |                                                                           |
| Bedrooms             | 1                                          |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 1                                          | Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Year of construction | 1992                                       | Construction method   | Solid                                                                     |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale) | Equipment             | Balcony                                                                   |

Property ID: 25122020 - 86179 Augsburg

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 21.12.2027        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 105.00 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | D                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1992                           |

Property ID: 25122020 - 86179 Augsburg

## The property



Property ID: 25122020 - 86179 Augsburg

## The property



Property ID: 25122020 - 86179 Augsburg

## A first impression

Diese charmante Zweizimmerwohnung in der obersten Etage bietet mit einer Wohnfläche von 63 m<sup>2</sup> eine solide Investitionsmöglichkeit. Die Wohnung ist seit einem längeren Zeitraum vermietet, was eine stabile und langfristige Mieteinnahmequelle gewährleistet. Die Wohnung ist Teil eines gepflegten Mehrfamilienhauses und zeichnet sich durch eine lichtdurchflutete Atmosphäre aus, die ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Ein großzügiger Balkon bietet zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,--€) und ein großzügiger Kellerraum runden dieses Immobilienangebot ab. Die langfristige Vermietung und die sorgfältige Pflege der Wohnanlage machen diese Immobilie zu einer verlässlichen und rentablen Kapitalanlage für Investoren, die nach langfristigen Erträgen suchen.

Property ID: 25122020 - 86179 Augsburg

## Details of amenities

- zentrale Lage
- großzügige Raumaufteilung
- Parkettboden
- Personenaufzug
- Kellerabteil
- uneinsehbarer Balkon
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,--€)
- derzeit vermietet

Property ID: 25122020 - 86179 Augsburg

## All about the location

Haunstetten ist ein beliebter Stadtteil von Augsburg. Haunstetten liegt im Süden von Augsburg und ist wegen der guten Anbindung sowie der Nähe zur Natur, eine sehr begehrte Wohnlage. Ausgedehnte Spaziergänge sind vor allem am Lech, der Wertach oder Singold beliebt. Wanderbegeisterte nutzen die Nähe zum östlich gelegenen Haunstetter Wald. Am Ort erwartet Sie ein reichhaltiges, kulturelles Angebot. Wie z.B. die Eishalle oder das Naturfreibad vor Ort - Haunstetten hat für Jeden etwas zu bieten! Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Haunstetten und bietet alles, was das Herz begehrt. Alle Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe des täglichen Bedarfs befinden sich in näherer Umgebung. Aufgrund der Nähe zur alten und neuen Bundesstraße B17 mit Anschluss an die A 8 ist Augsburg u.a. bei vielen Pendlern sehr beliebt. Wer auf öffentliche Verkehrsmittel zurück greifen möchte, fährt mit der Tram, dem Bus oder mit der Regionalbahn mit weiteren Anschlussmöglichkeiten.

Property ID: 25122020 - 86179 Augsburg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 25122020 - 86179 Augsburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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