

Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## Attractive 3-room apartment with balcony

*Property ID: 25122111*



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

**PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77,74 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

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

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## At a glance

Property ID	25122111
Living Space	ca. 77,74 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Garage, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	320.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	18.12.2027
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	120.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1978



Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## The property



Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## The property





Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## The property



Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## The property



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 Bäckerstraße | 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)

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## A first impression

This 3-room apartment in Augsburg-Kriegshaber offers approximately 78 m<sup>2</sup> of living space with a well-designed layout in a well-maintained residential complex. Centrally located yet quiet, it provides a pleasant living environment with a high level of comfort. The bright living and dining area opens onto a west-facing balcony, which is equipped with an awning, allowing you to comfortably relax even on sunny days. The separate fitted kitchen is functionally designed and blends harmoniously into the floor plan. In addition to a bedroom, there is another room that can be flexibly used as a children's room, guest room, or office. The bathroom features a bathtub and shower, and a separate guest toilet provides added convenience. An underground parking space and a cellar storage room complete this offer. Discover the advantages of this property for yourself – we look forward to hearing from you.

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## Details of amenities

- zentrale Lage
- gepflegte Wohnanlage
- gut geschnittener Grundriss
- heller Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- Balkon
- Markise
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz



**Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber**

## All about the location

Kriegshaber, im Westen von Augsburg gelegen, ist ein dynamischer Stadtteil, der geschickt Tradition und moderne Entwicklungen miteinander vereint.

Durch seine zentrale Lage und die Nähe zur renommierten Universitätsklinik Augsburg hat sich dieser Stadtteil zu einem beliebten Wohnort für Familien und Berufspendler entwickelt.

Einkaufsmöglichkeiten, eine Bäckerei, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die hervorragende Anbindung an die B17 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der A8 (München-Stuttgart), wodurch sowohl die Augsburger Innenstadt als auch das Umland problemlos erreicht werden können. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Bus- und Straßenbahnlinien, bieten zudem eine bequeme Verbindung in das Stadtzentrum und zu weiteren Zielorten.

Für Erholung und Freizeitaktivitäten sorgen der Sheridanpark sowie der Westliche Stadtpark, die mit ihren weitläufigen Grünflächen zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
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 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.

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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