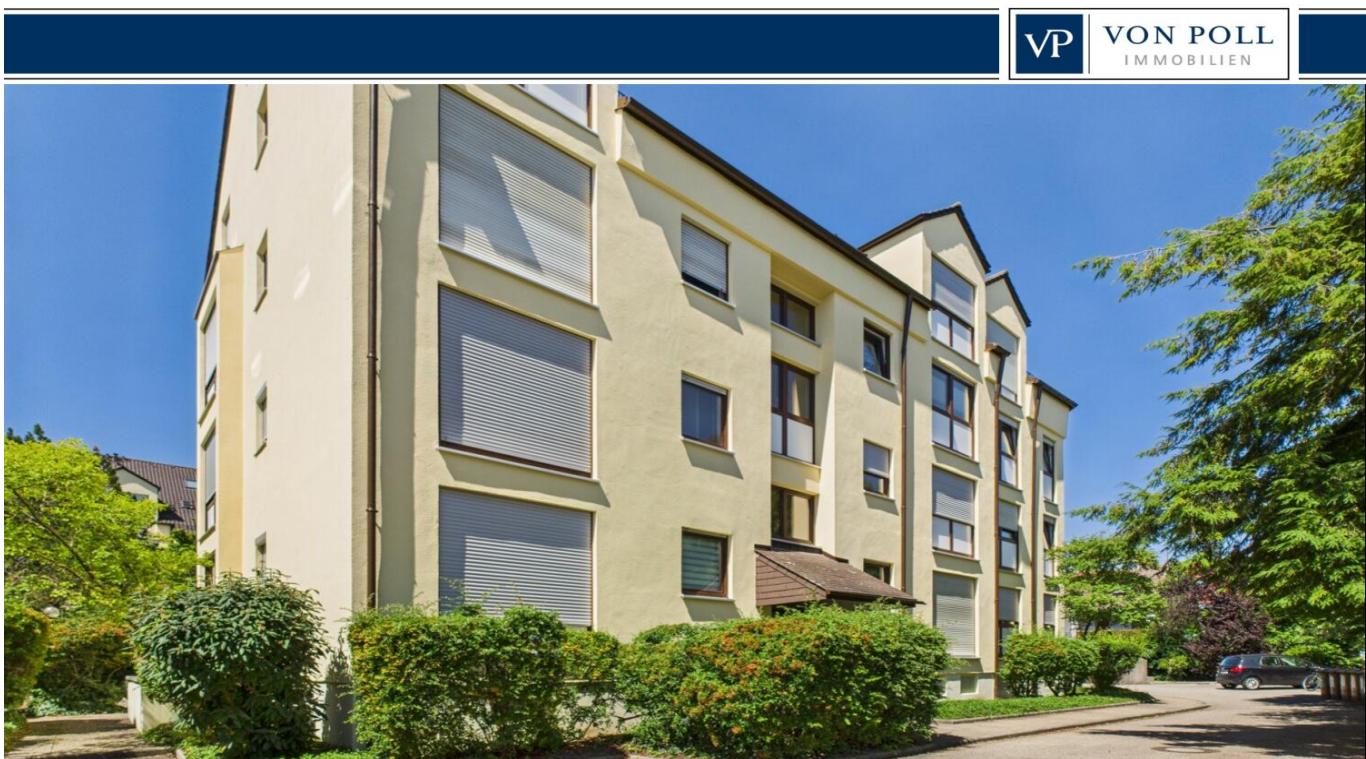


Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

Attractive 3-room apartment with balcony

Property ID: 25122111



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77,74 m² • 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	Purchase Price	320.000 EUR
Living Space	ca. 77,74 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Construction method	Solid
Rooms	3	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1978		
Type of parking	1 x Garage, 20000 EUR (Sale)		

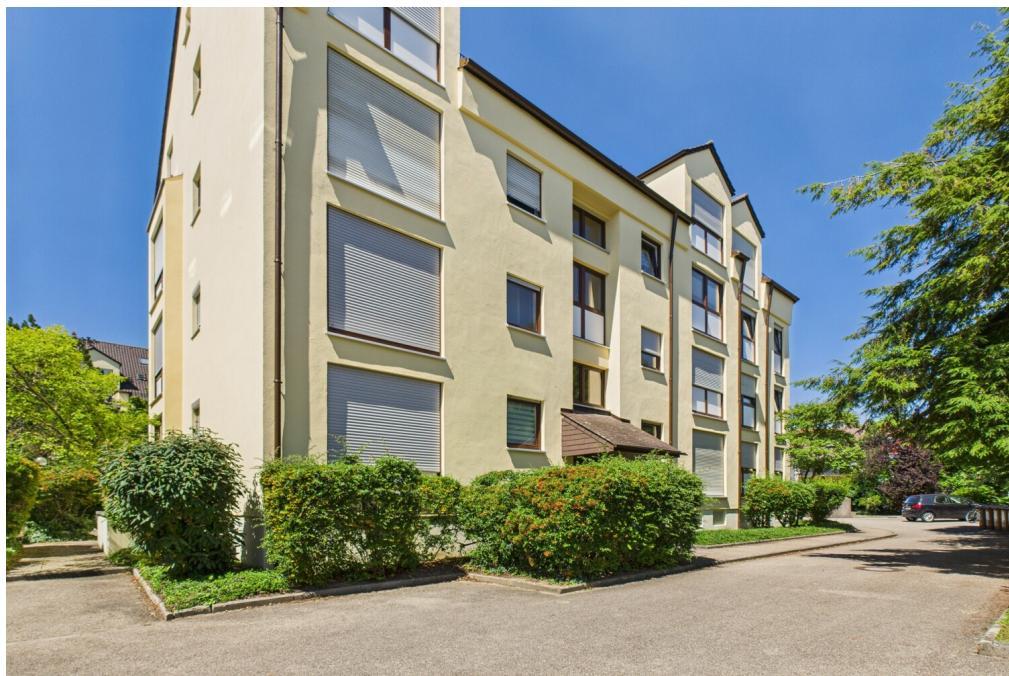
Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	120.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	18.12.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1978

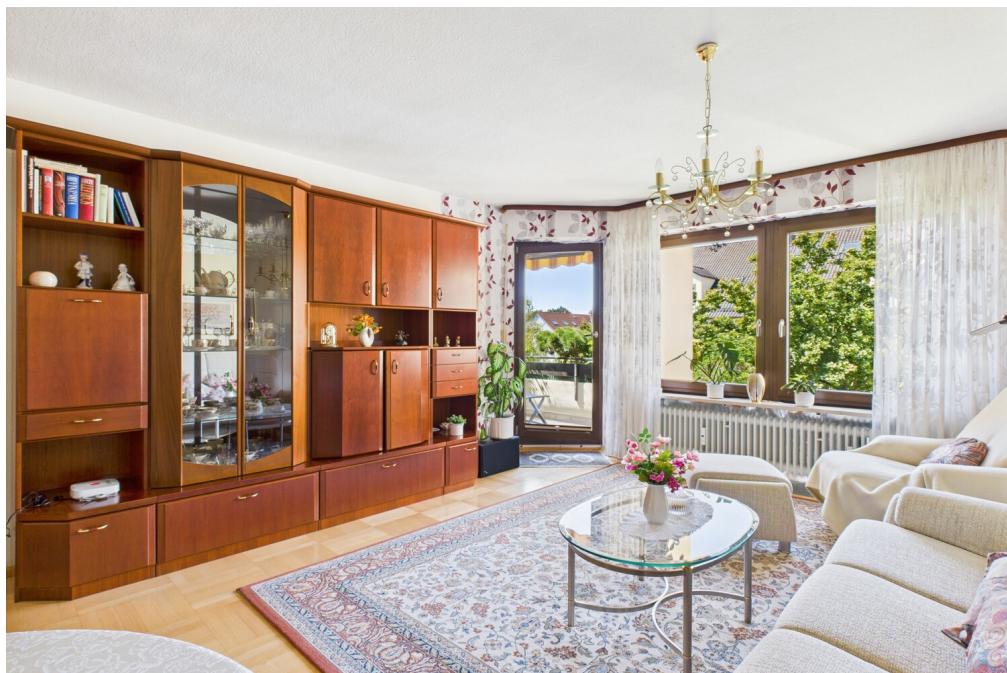
Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

A first impression

This 3-room apartment in Augsburg-Kriegshaber offers approximately 78 m² 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/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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 Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com