

Augsburg – Innenstadt

# Charming apartment in the heart of the city center

Property ID: 25122132



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

PURCHASE PRICE: 285.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 66,39 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

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

Property ID: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## At a glance

Property ID	25122132
Living Space	ca. 66,39 m <sup>2</sup>
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1962

Purchase Price	285.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	22.02.2028
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	110.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## The property






Property ID: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## 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: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## 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: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## A first impression

This well-designed 3-room apartment is located on the first floor (raised ground floor) of a well-maintained apartment building and offers approximately 66 m<sup>2</sup> of comfortable living space in a central location. It boasts a thoughtful layout and is ideal for singles, couples, or small families. Currently reliably rented, the apartment also represents an attractive investment opportunity. The bright living and dining area with large windows and parquet flooring forms the heart of the apartment. Adjacent to this is the separate kitchen with ample space and a practical storage room. The bedroom offers room for a large bed and wardrobe, while the third room can be flexibly used as a children's room, office, or guest room. The bathroom is equipped with a bathtub, sink, and toilet; a separate guest toilet is also available. Shops, doctors, cafes, and restaurants are in the immediate vicinity. Schools, kindergartens, and public transportation are easily accessible. This property combines a central location, a functional floor plan, and bright rooms with well-maintained parquet flooring. Has this piqued your interest? We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing appointment.



Property ID: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Details of amenities

- Zentrale Lage
- Durchdachte Raumaufteilung
- Helle Räumlichkeiten
- Großzügiger Wohn - und Essbereich
- Einbauküche
- Derzeit vermietet

**Property ID: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im Herzen der Augsburger Innenstadt, einer der begehrtesten Wohn- und Geschäftsadressen der Fuggerstadt. Augsburg zählt zu den ältesten Städten Deutschlands und überzeugt mit einer einzigartigen Mischung aus Geschichte, Kultur, urbanem Leben und moderner Infrastruktur.

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung: Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen nach München, Ulm und Stuttgart. Über die nahegelegene B17 sowie die Autobahn A8 (München–Stuttgart) besteht zudem ein optimaler Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz. Innerhalb der Stadt sorgen Straßenbahn- und Buslinien für eine bequeme Mobilität ohne Auto.

In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Banken und kulturelle Einrichtungen. Der historische Rathausplatz, die berühmte Maximilianstraße mit ihren Prachtbauten sowie die Fuggerei – die älteste bestehende Sozialsiedlung der Welt – verleihen der Innenstadt ein unvergleichliches Flair.

Auch für Freizeit und Erholung ist gesorgt: Der nahegelegene Stadtgarten, die Augsburger Puppenkiste oder die Kongresshalle bieten ein abwechslungsreiches Freizeit- und Kulturprogramm.

Property ID: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.2.2028.

Endenergiebedarf beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

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: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## 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)