

Augsburg - Innenstadt

Urbanes Leben am Schäfflerbach mit Balkon und Gestaltungspotenzial

Property ID: 26122055



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 62 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26122055 - 86153 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: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

At a glance

Property ID	26122055	Purchase Price	245.000 EUR
Living Space	ca. 62 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Sauna, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1950		

Property ID: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	108.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.08.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1950

Property ID: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

The property



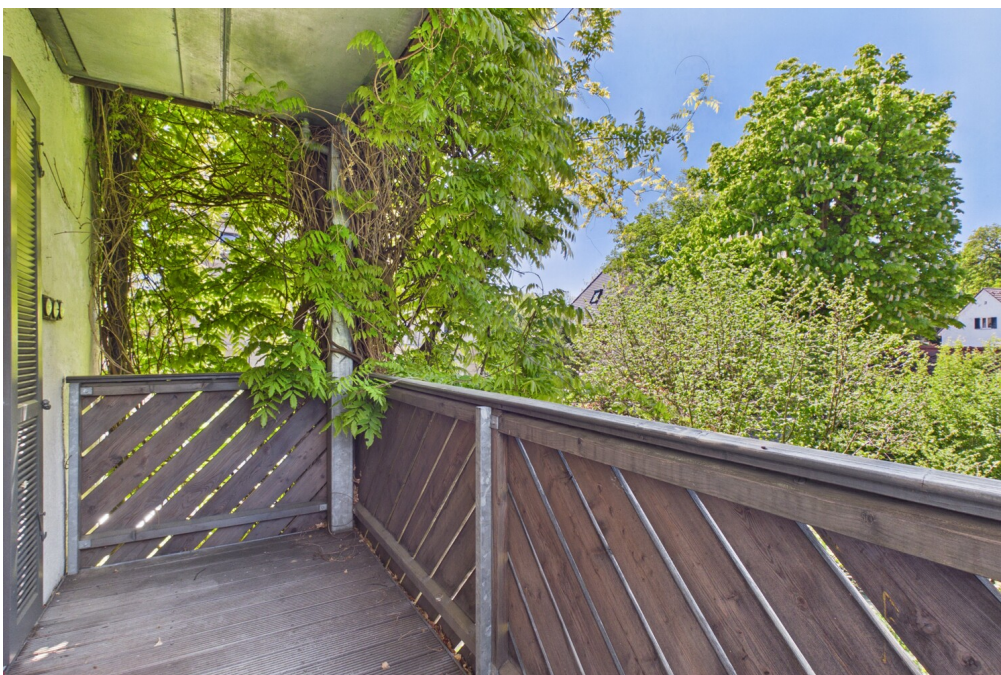
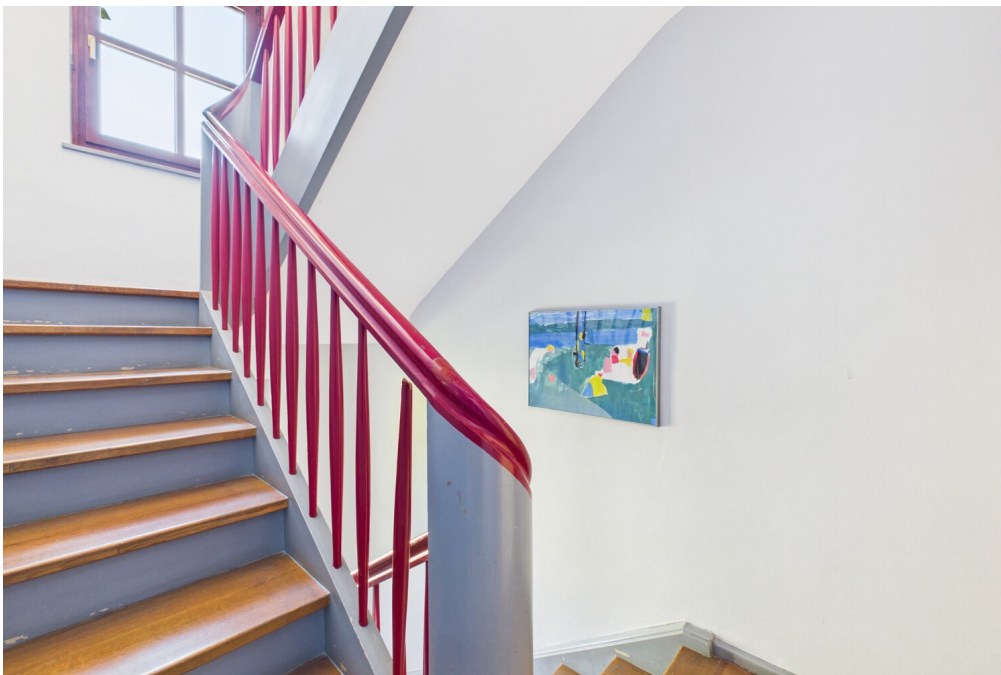
Property ID: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

The property



Property ID: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

The property



Property ID: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

The property



Property ID: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Property ID: 26122055 - 86153 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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

A first impression

Diese renovierungsbedürftige Wohnung im 1. Obergeschoss verbindet eine zentrale Lage mit einer außergewöhnlich ruhigen, grünen Umgebung direkt am Schäfflerbach – eine seltene Kombination aus urbanem Wohnen und naturnahem Rückzugsort.

Der durchdachte Grundriss bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung nach eigenen Vorstellungen – sowohl für den Eigenbedarf als auch als attraktive Kapitalanlage.

Der großzügige Wohnbereich mit Balkon sowie die hellen Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ergänzt wird das Angebot durch ansprechende Gemeinschaftsflächen: eine großzügige Dachterrasse mit Ausblick sowie eine Terrasse am Wasser mit direktem Zugang zum Schäfflerbach.

Insgesamt bietet sich hier die seltene Gelegenheit, eine Immobilie in besonderer Lage ganz nach den eigenen Wünschen zu gestalten.

Property ID: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

Details of amenities

- beliebte Innenstadtlage
- direkt am Schäfflerbach
- 1. Obergeschoss
- optimale Raumaufteilung
- Balkon
- Gemeinschaftsterrasse
- Fahrradraum
- Kellerabteil
- renovierungsbedürftig

Property ID: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

All about the location

Die Immobilie befindet sich in beliebter Innenstadtlage und vereint urbanes Lebensgefühl mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – darunter die City-Galerie Augsburg – sowie Cafés, Restaurants und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend und gewährleistet eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile sowie des Umlands.

Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter nahegelegene Grünflächen sowie der direkt angrenzende Schöfflerbach Lechkanäle, bieten einen attraktiven Ausgleich zum urbanen Alltag.

Insgesamt überzeugt diese Lage durch ihre zentrale Position, die hervorragende Erreichbarkeit sowie ein vielseitiges Umfeld aus urbanem Angebot und Erholungsmöglichkeiten.

Property ID: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

Other information

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: 26122055 - 86153 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com