

**Augsburg**

# Gut geschnittene Wohnung in zentraler Lage

**Property ID: 26122072**



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

**PURCHASE PRICE: 150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 48,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26122072 - 86161 Augsburg**

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

Property ID: 26122072 - 86161 Augsburg

## At a glance

Property ID	26122072	Purchase Price	150.000 EUR
Living Space	ca. 48,9 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Rooms	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1969		

Property ID: 26122072 - 86161 Augsburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	91.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.02.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 26122072 - 86161 Augsburg

## The property



Property ID: 26122072 - 86161 Augsburg

## The property



**VP 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: 26122072 - 86161 Augsburg

## The property



**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

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)

**Property ID: 26122072 - 86161 Augsburg**

## **A first impression**

**Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre zentrale Lage, eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.**

**Der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft in Verbindung mit der angrenzenden Küche eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der den Wohnraum sinnvoll erweitert und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.**

**Das Schlafzimmer verfügt über einen praktischen Zuschnitt und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und rundet das funktionale Raumangebot ab.**

**Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch einen zur Wohnung gehörenden Stellplatz, der insbesondere in dieser zentralen Lage einen zusätzlichen Mehrwert darstellt.**

**Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich damit ideal als Kapitalanlage. Gleichzeitig eröffnet sie langfristig auch interessante Perspektiven für eine spätere Eigennutzung.**

**Die Kombination aus gefragter Lage, funktionaler Raumaufteilung und solider Ausstattung macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit.**

**Gerne informieren wir Sie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung über die weiteren Details und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Property ID: 26122072 - 86161 Augsburg**

## **Details of amenities**

- zentrale Lage
- optimale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Balkon
- Abstellkammer
- Kellerabteil
- Stellplatz
- derzeit vermietet

**Property ID: 26122072 - 86161 Augsburg**

## **All about the location**

**Die Immobilie befindet sich in einer gut angebundenen Lage von Augsburg.**

**Die hervorragende Infrastruktur umfasst Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche weitere Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen. Ein besonderer Standortvorteil ist die fußläufige Nähe zum Siemens-Areal. Die Universität Augsburg befindet sich ebenfalls in komfortabler Entfernung.**

**Ein besonderer Vorteil ist die unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Straßenbahnlinie 2 befindet sich nur wenige Schritte entfernt und ermöglicht eine komfortable sowie direkte Verbindung in die Augsburger Innenstadt.**

**Darüber hinaus profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit dem Pkw. Die nahegelegenen Bundesstraßen B17 und B2 sowie die Autobahn A8 ermöglichen kurze Wege in Richtung München, Ulm, Landsberg am Lech und in die umliegenden Wirtschaftsregionen.**

**Besonders hervorzuheben sind die vielfältigen Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Der weitläufige Siebentischwald, der Botanische Garten sowie der Augsburger Zoo laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein. Zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung ergänzen das attraktive Angebot.**

**Property ID: 26122072 - 86161 Augsburg**

## 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: 26122072 - 86161 Augsburg**

## 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)**