

Augsburg

Helles Appartement mit Weitblick

Property ID: 26122074



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 125.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 31 m² • ROOMS: 1

Property ID: 26122074 - 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: 26122074 - 86161 Augsburg

At a glance

Property ID	26122074	Purchase Price	125.000 EUR
Living Space	ca. 31 m²	Type	Apartment
Floor	13	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1972	Equipment	Balcony

Property ID: 26122074 - 86161 Augsburg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	108.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	23.06.2032	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1972

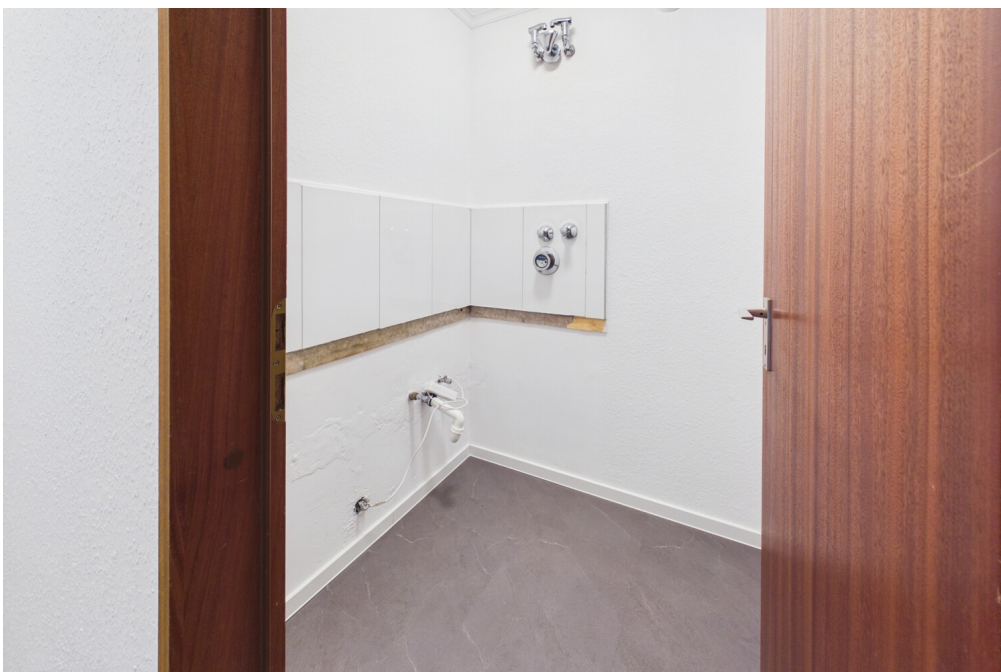
Property ID: 26122074 - 86161 Augsburg

The property



Property ID: 26122074 - 86161 Augsburg

The property



Property ID: 26122074 - 86161 Augsburg

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26122074 - 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

Property ID: 26122074 - 86161 Augsburg

A first impression

Dieses gepflegte Appartement im 13. Obergeschoss vereint eine attraktive Wohnlage mit beeindruckenden Ausblicken und bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine interessante Perspektive.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen konzipierte Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine helle, einladende Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die Loggia, die mit einem faszinierenden Panoramablick Blick über Friedberg sowie ins Wittelsbacher Land begeistert und dem Appartement eine besondere Wohnqualität verleiht.

Das modernisierte und zeitlos gestaltete Badezimmer fügt sich harmonisch in das stimmige Gesamtbild der Immobilie ein und unterstreicht deren gepflegten Charakter.

Da die Wohnung derzeit nicht bewohnt wird, steht sie ihrem neuen Eigentümer unmittelbar zur Verfügung und kann ohne Verzögerung bezogen oder vermietet werden.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Appartement näher vorstellen zu dürfen.

Property ID: 26122074 - 86161 Augsburg

Details of amenities

- zentrale Lage mit guter Anbindung
- Blick über Friedberg und ins Wittelsbacher Land
- optimale Raumaufteilung
- große Fensterfront
- Loggia
- modernes Bad mit Dusche, Waschbecken, WC
- 13. Stock mit 2 neuen Aufzügen
- überdachte Fahrradstellplätze vor dem Haus
- ab sofort bezugsbereit

Property ID: 26122074 - 86161 Augsburg

All about the location

Die Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Herrenbach. Die Lage überzeugt durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken und weitere Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Augsburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Darüber hinaus sorgen die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen für eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Besonders attraktiv sind die vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung. Der nahegelegene Eiskanal, die Lechauen sowie der weitläufige Siebentischwald laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und zahlreichen Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Property ID: 26122074 - 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: 26122074 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com