

Augsburg - Kriegshaber

Sanierungsbedürftiges Raumwunder mit viel Licht und Platz für die ganze Familie

Property ID: 26122088



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116,15 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 212 m²

Property ID: 26122088 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

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

Property ID: 26122088 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

At a glance

Property ID	26122088	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 116,15 m²	House	Mid-terrace house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1963	Condition of property	Needs renovation
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony

Property ID: 26122088 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	26.07.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	221.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 26122088 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

The property



Property ID: 26122088 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

The property



Property ID: 26122088 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

The property



Property ID: 26122088 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

The property



Property ID: 26122088 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

A first impression

Dieses charmante Reihemittelhaus in attraktiver Lage, unweit des Klinikums, begeistert mit einer durchdachten Raumaufteilung, lichtdurchfluteten Wohnräumen und einem Raumkonzept, das mehr bietet, als man auf den ersten Blick vermutet.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer sowie eine geräumige Küche schaffen ideale Voraussetzungen für das Familienleben. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die große Terrasse mit Blick in den pflegeleicht angelegten Garten – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien, gesellige Grillabende oder zum Spielen mit den Kindern.

Großzügige Fensterflächen verleihen dem gesamten Haus eine freundliche, einladende Atmosphäre und unterstreichen den offenen Charakter der Wohnräume. Das Obergeschoss besticht durch klare Proportionen und optimal nutzbare Flächen. Die durchgehend geraden Wände ermöglichen eine uneingeschränkte Raumgestaltung und bieten höchsten Wohnkomfort.

Ein weiteres Highlight ist das vollständig ausgebaute Dachgeschoss. Ob Homeoffice, Hobbyraum, Gästezimmer oder zusätzlicher Rückzugsort – hier stehen Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offen.

Ein Zuhause mit einer durchdachten Raumaufteilung, viel Tageslicht und einem Wohnkonzept, das Familien ebenso begeistert wie Paare mit Platzbedarf. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung – vielleicht wartet hier bereits Ihr neues Zuhause auf Sie.

Property ID: 26122088 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Details of amenities

- zentrale und gefragte Lage
- Terrasse
- Balkon
- Wohnzimmer mit direktem Zugang in den Garten
- drei gut geschnittene Schlafzimmer
- ausgebautes Dachgeschoss
- Badezimmer mit Badewanne
- durchdachte Raumaufteilung
- vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnideen

Property ID: 26122088 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

All about the location

Der Augsburger Stadtteil Kriegshaber zählt zu den gefragten Wohnlagen im Westen der Fuggerstadt und verbindet urbanes Leben mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. In den vergangenen Jahren hat sich der Stadtteil durch umfangreiche Stadtentwicklungsmaßnahmen zu einem modernen und attraktiven Wohnquartier entwickelt. Historisch gewachsene Strukturen treffen hier auf zeitgemäße Wohngebiete, großzügige Grünanlagen und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Das Universitätsklinikum Augsburg sowie zahlreiche Dienstleistungs- und Freizeitangebote unterstreichen die hohe Lebensqualität des Stadtteils.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien verbinden Kriegshaber in wenigen Minuten mit der Augsburger Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Gleichzeitig gewährleisten die nahegelegene B17 sowie die Autobahn A8 eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und die Städte München, Ulm und Stuttgart.

Für Erholung und Freizeit bieten der weitläufige Reesepark sowie weitere Grün- und Parkanlagen ideale Möglichkeiten zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren. Zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie gastronomische Angebote runden das vielseitige Wohnumfeld ab.

Kriegshaber vereint damit die Vorzüge einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage mit den Annehmlichkeiten einer hervorragend angebundenen, urbanen Infrastruktur und zählt heute zu den besonders lebenswerten Stadtteilen Augsburgs.

Property ID: 26122088 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

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 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: 26122088 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

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