

**Augsburg - Innenstadt**

# Sanierte Jugendstilwohnung im Erdgeschoss mit Balkon und Garten

**Número de propiedad: 26122024**



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

**PRECIO DE COMPRA: 719.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5**

**Número de propiedad: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	26122024	Precio de compra	719.000 EUR
Superficie habitable	ca. 125 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3.5	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1925		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 20000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## La propiedad



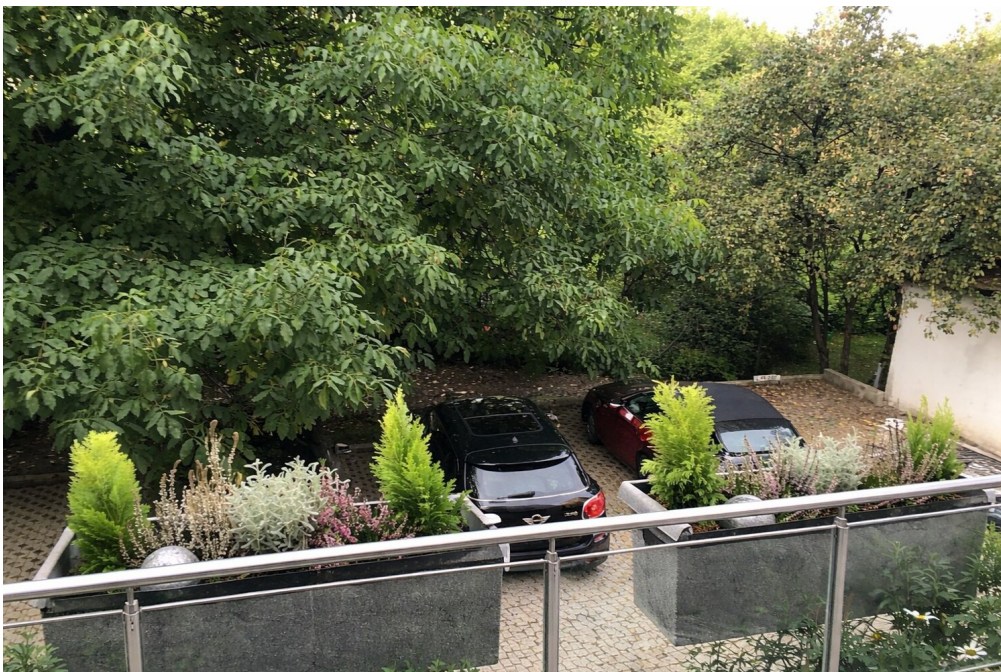
Número de propiedad: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## La propiedad

**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)

**Número de propiedad: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Una primera impresión

Diese außergewöhnlich großzügige Wohnung befindet sich im beliebtem Stadtjägerviertel und verbindet gekonnt historischen Charme mit modernem Komfort. Die Wohnung wurde im Jahr 2011 umfassend und hochwertig saniert. Zusätzlich erfolgte der Einbau moderner Bäder und einer Fußbodenheizung.

In der insgesamt gehobenen Ausstattungsqualität überzeugt diese Wohnung durch ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt 3,5 Zimmern. Neben einem Schlafzimmer stehen Ihnen weitere großzügige Räumlichkeiten zur Verfügung, die sich individuell als Wohn- oder Arbeitsbereiche und Kinderzimmer nutzen lassen.

Ein besonderes Highlight sind die hohen Decken, die den Räumen ein beeindruckendes Raumgefühl und eine elegante Atmosphäre verleihen. Die offene Küche mit exklusive Einbauküche und Kücheninsel bildet das Herzstück der Wohnung.

Das großzügige Tageslichtbad präsentiert sich modern und stilvoll mit freistehender Badewanne sowie ebenerdiger Dusche. Ein separates Gäste WC, ergänzt den komfortablen Grundriss.

Breite Türen und ein schwellenfreier Zugang unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit und Flexibilität dieser Immobilie.

Genießen Sie entspannte Stunden auf dem Balkon oder nutzen Sie den großen Gartenanteil von ca. 30 m<sup>2</sup>, der exklusiv zur Wohnung gehört. Dieser Außenbereich bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung, sei es für gemütliche Stunden im Freien oder als Spielfläche für Kinder.

Ein eigener Stellplatz am Objekt gewährleistet jederzeit komfortables Parken direkt

vor der Haustür.

Zusammengefasst bietet Ihnen diese Wohnung eine gelungene Symbiose aus historischem Charme, großzügigen, hohen Räumen und zeitgemäßer Ausstattung. Eine Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten.

**Número de propiedad: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Detalles de los servicios

- Ensembleschutz
- hohe Räume
- offene Küche mit Kücheninsel
- breite Türen, schwellenfrei
- grosses Bad mit freistehender Badewanne
- Gäste WC
- Fußbodenheizung
- Balkon
- Fahrstuhl
- Gartenanteil ( ca. 30 m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil
- Stellplatz
- Wohnung wird frei zum 01.04.2026

**Número de propiedad: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie liegt zentral im Herzen von Augsburg in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und dennoch in ruhiger Lage.

Den Stadtmarkt sowie die Annastraße mit den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten.

Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Pkw als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Straßenbahnen und Busse verkehren im Minutentakt, und die zentralen Haltestellen sowie der Augsburger Hauptbahnhof befinden sich nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt. Über die nahegelegene Berliner Allee oder die Amagasaki-Allee gelangen Sie in kurzer Zeit zur Auffahrt zur A8 in Richtung München-Stuttgart oder zur B17 in südlicher Richtung.

**Número de propiedad: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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