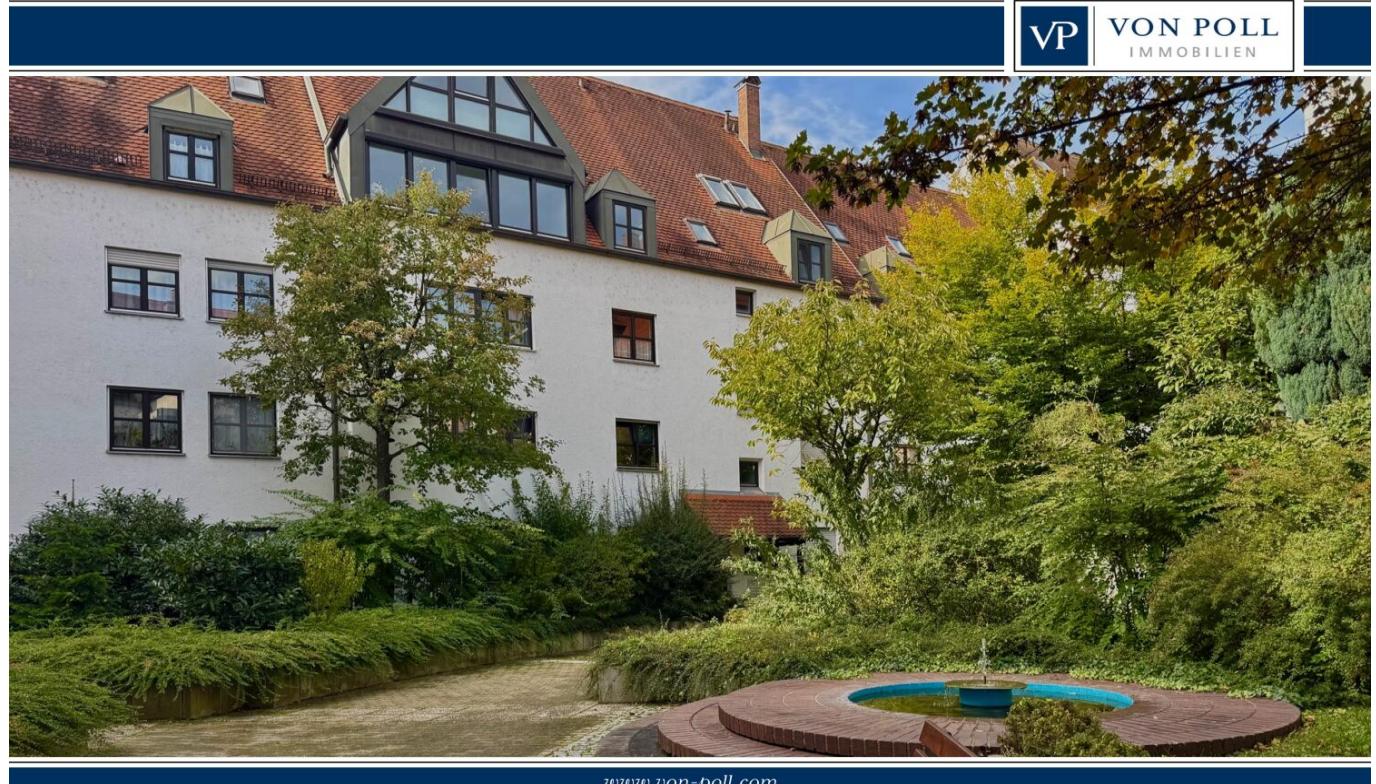


Augsburg – Innenstadt

## Exclusivo apartamento dúplex en Augsburgo: versátil y de generosas proporciones.

*Número de propiedad: 25122124*



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

**PRECIO DE COMPRA: 790.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 186,4 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7**

Número de propiedad: 25122124 - 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: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25122124	Precio de compra	790.000 EUR
Superficie habitable	ca. 186,4 m <sup>2</sup>	Piso	Dúplex
Piso	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	3	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Baños	1		
Año de construcción	1978		
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Alquilar)		

Número de propiedad: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	115.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.05.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



The image is a composite of three parts. On the left, a laptop screen displays a real estate search interface with a map and filters. In the center, a smartphone screen shows a blue background with a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code below it. On the right, a dark blue vertical panel features the 'VP VON POLL IMMOBILIEN' logo at the top, followed by the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' in a white serif font. Below this, smaller text reads 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom of the panel, the website 'www.von-poll.com' is listed.

Número de propiedad: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Una primera impresión

Enclavada en un tranquilo e idílico patio, esta propiedad forma parte de un complejo residencial bien cuidado. Este excepcional dúplex se distribuye en dos plantas y ofrece una experiencia de vida única con amplio espacio y flexibilidad. Con una amplia superficie habitable distribuida en siete habitaciones, es ideal para familias, parejas que necesitan espacio adicional o para combinar vida y trabajo. El apartamento goza de una ubicación privilegiada en Augsburgo, tranquila pero bien comunicada con tiendas, colegios, transporte público y el centro de la ciudad. Una característica especial: la propiedad cuenta con dos entradas independientes, lo que permite dividirla fácilmente en dos unidades de vivienda independientes, perfectas para vivir con varias generaciones o como inversión inmobiliaria con potencial de alquiler.

Número de propiedad: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Detalles de los servicios

- ruhige Lage mitten in der Innenstadt
- wohnen über zwei Etagen
- großzügige Raumaufteilung
- separate Garderobe
- Einbauküche
- Gäste WC
- zwei überdachte Loggien
- zwei Eingänge, Nutzung als zwei eigenständige Wohneinheiten möglich
- großer massiver Kellerraum
- zwei gekennzeichnete Plätze für Waschmaschine/Trockner im gemeinschaftlichen Waschmaschinenraum
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000,-- €) ist direkt vom Treppenhaus (trockenen Fußes) erreichbar

Número de propiedad: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch außergewöhnlich ruhiger Lage im Herzen von Augsburg. Sie verbindet auf harmonische Weise urbanes Lebensgefühl mit der Ruhe eines Rückzugsortes – eine seltene Kombination, die Wohnqualität und Lebensstil perfekt vereint.

Direkt vor der Haustür erwartet Sie die ganze Vielfalt des Stadtlebens: Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, charmante Cafés, Restaurants, Apotheken, Ärzte, Schulen und kulturelle Einrichtungen befinden sich in bequemer fußläufiger Entfernung.

Dank der hervorragenden Anbindung an Bus und Straßenbahn sind Sie bestens vernetzt und erreichen das Stadtzentrum sowie den Hauptbahnhof in nur wenigen Minuten. Auch die B17 und die Autobahn A8 sind schnell erreichbar und bieten eine ideale Verbindung in Richtung München, Ulm und Landsberg am Lech.

Diese Lage bietet das Beste aus beiden Welten – stilvolles Wohnen in ruhiger Atmosphäre und gleichzeitig die Vorzüge der Innenstadt direkt vor der Tür. Ein Wohnumfeld, das gleichermaßen wertbeständig, komfortabel und begehrte ist.

Número de propiedad: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.5.2028.

Endenergiebedarf beträgt 115.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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)