

Augsburg

Ubicación privilegiada en la ciudad: ideal tanto para inversores como para propietarios-ocupantes.

Número de propiedad: 25122157



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

PRECIO DE COMPRA: 130.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 30 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 25122157 - 86153 Augsburg

- 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: 25122157 - 86153 Augsburg

## De un vistazo

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Número de propiedad  | 25122157  |
| Superficie habitable | ca. 30 m² |
| Piso                 | 2         |
| Habitaciones         | 1         |
| Baños                | 1         |
| Año de construcción  | 1966      |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 130.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Piso                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2020                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |

Número de propiedad: 25122157 - 86153 Augsburg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 27.09.2027          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 168.90 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1966                   |

Número de propiedad: 25122157 - 86153 Augsburg

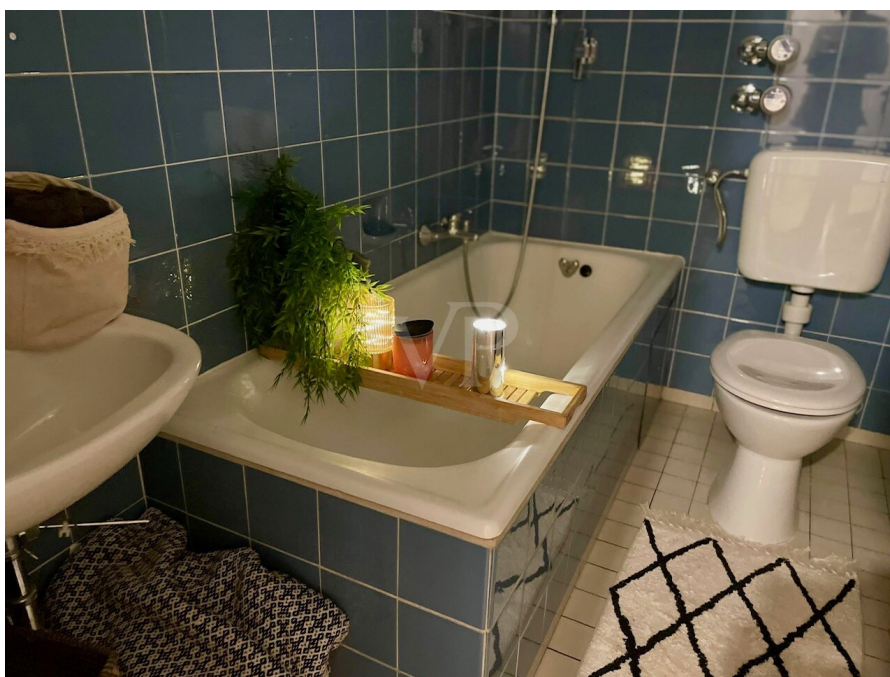
## La propiedad





Número de propiedad: 25122157 - 86153 Augsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25122157 - 86153 Augsburg

## Una primera impresión

Bienvenido a una emocionante oportunidad para experimentar la vida urbana en una ubicación céntrica: Este apartamento, impecablemente cuidado, se encuentra en la segunda planta de un edificio multifamiliar, en pleno centro de la ciudad. Ofrece una distribución cuidada y excelentes características, listo para entrar a vivir o alquilar. Con aproximadamente 30 metros cuadrados de espacio habitable, este apartamento ofrece máxima comodidad y facilidad de uso en estancias de diseño eficiente. La acogedora sala de estar y dormitorio, abierta y luminosa, se integra con la luz natural a través de dos grandes ventanales, creando un ambiente agradable y luminoso que ofrece diversas posibilidades de diseño para cualquier estilo de interior. Las puertas blancas realzan la armonía general del apartamento. La entrada cuenta con un práctico pasillo con cocina americana integrada: ofrece amplio espacio para todos los utensilios de cocina necesarios y simplifica el día a día gracias a su compacta funcionalidad. Un armario empotrado proporciona espacio de almacenamiento adicional y un uso inteligente del espacio. Además del apartamento, hay un sótano independiente con espacio de almacenamiento adicional. Para su comodidad, también podrá disfrutar de la lavandería compartida, con lavadora y secadora, lo que facilita el lavado. Estaremos encantados de brindarle más información o concertar una visita personal. ¡Esperamos su consulta!

Número de propiedad: 25122157 - 86153 Augsburg

## Detalles de los servicios

- zentrale Innenstadtlage nahe Vincentinum
- Einbauschränk
- 2 große Kunststofffenster, 2-fach, weiß
- weiße Türen
- heller, ansprechender Laminatboden
- Bad mit Wanne
- Diele mit Pantry-Küche
- Wände frisch gestrichen
- Speichernutzung mit Waschmaschine/Trockner
- Kellerabteil
- Wohnung sofort bezugsbereit



Número de propiedad: 25122157 - 86153 Augsburg

## Todo sobre la ubicación

Lifestyle-Balance zum Greifen nah: Ob Schlendern durch die Altstadt, Abkühlen im Proviantbach, durch die Lechauen spazieren oder radeln, der Standort ist wie gemacht, um das, was Augsburg an Kultur und Lifestyle zu bieten hat, bequem zu genießen.

Das denkmalgeschützte Schlachthof-Quartier lädt in unmittelbarer Nähe mit seinen diversen Restaurants (N8Stallung, Restaurant Schlachthof, Restaurant Kälberhalle, Restaurant August, Feinkost Via del Gusto und Café Himmelgrün) zum Schlemmen ein, frische Brötchen aus der Biobäckerei sind nur einen Katzensprung entfernt und wer ein Fitnessstudio sucht, wird auch auf dem Gelände fündig.

Die Innenstadt von Augsburg ist mit einem kleinen Spaziergang durch die Altstadt bequem zu erreichen.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. Über die nahe Berliner Allee oder die Amagasaki Allee erreicht man in Kürze die Auffahrt zur A8 Richtung München-Stuttgart oder in südlicher Richtung die B17.

Wenn Sie dem Stadtrubel entkommen wollen und die Natur erleben möchten, können Sie dies im nahegelegenen Siebentischwald, dem Lech oder dem Naherholungsgebiet Kuhsee. Erleben Sie diese großartige Natur auf den vielen Wanderwegen oder starten Sie Ihren Fahrradausflug direkt vor Ihrer Haustüre.

Número de propiedad: 25122157 - 86153 Augsburg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.9.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 168.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número de propiedad: 25122157 - 86153 Augsburg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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