

Augsburg - Innenstadt

# Urbanes Leben am Schäfflerbach mit Balkon und Gestaltungspotenzial

*Número de propiedad: 26122055*



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

**PRECIO DE COMPRA: 245.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 62 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 26122055 - 86153 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: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	26122055	Precio de compra	245.000 EUR
Superficie habitable	ca. 62 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Sauna, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1950		

Número de propiedad: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	108.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	02.08.2029	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1950

Número de propiedad: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

## La propiedad



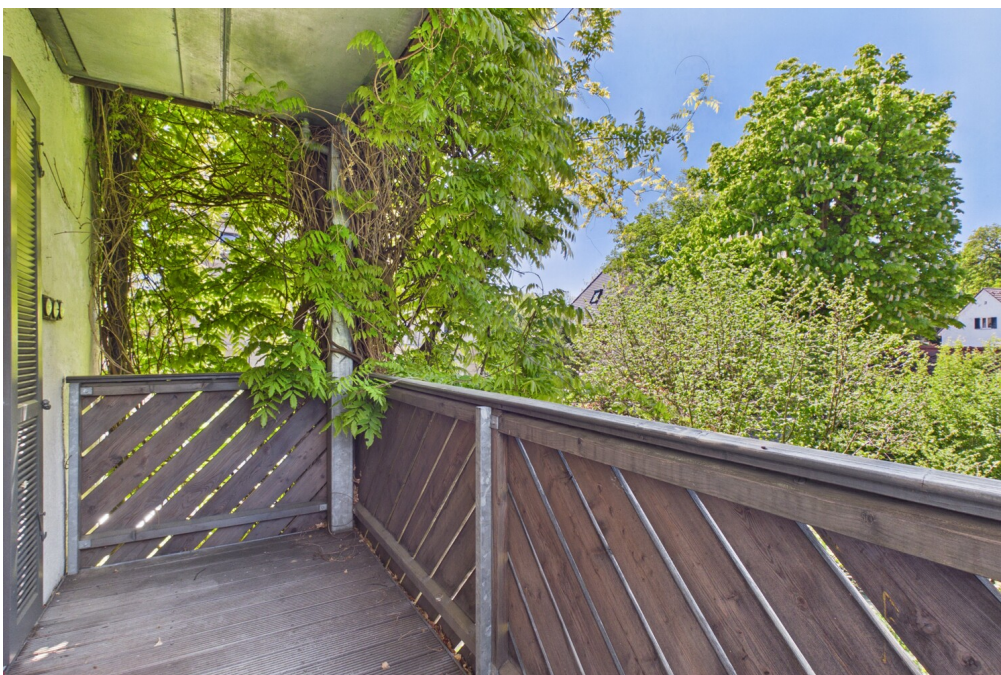
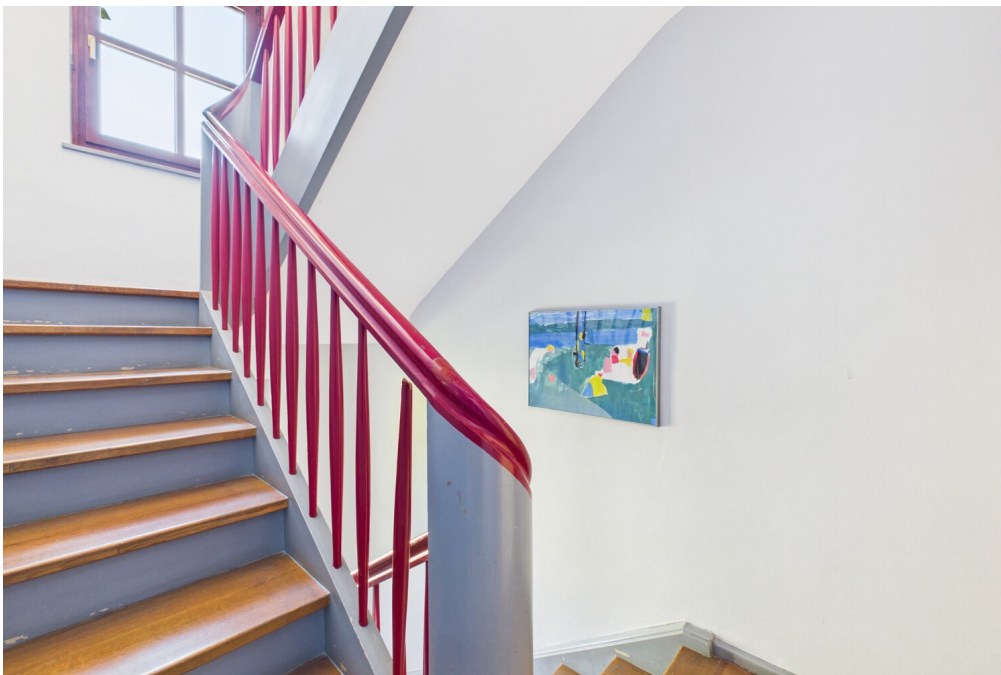
Número de propiedad: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

## La propiedad




Número de propiedad: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26122055 - 86153 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)

# 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

Número de propiedad: 26122055 - 86153 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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

**Número de propiedad: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt**

## **Una primera impresión**

**Diese renovierungsbedürftige Wohnung im 1. Obergeschoss verbindet eine zentrale Lage mit einer außergewöhnlich ruhigen, grünen Umgebung direkt am Schäfflerbach – eine seltene Kombination aus urbanem Wohnen und naturnahem Rückzugsort.**

**Der durchdachte Grundriss bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung nach eigenen Vorstellungen – sowohl für den Eigenbedarf als auch als attraktive Kapitalanlage.**

**Der großzügige Wohnbereich mit Balkon sowie die hellen Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.**

**Ergänzt wird das Angebot durch ansprechende Gemeinschaftsflächen: eine großzügige Dachterrasse mit Ausblick sowie eine Terrasse am Wasser mit direktem Zugang zum Schäfflerbach.**

**Insgesamt bietet sich hier die seltene Gelegenheit, eine Immobilie in besonderer Lage ganz nach den eigenen Wünschen zu gestalten.**

**Número de propiedad: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt**

## **Detalles de los servicios**

- **beliebte Innenstadtlage**
- **direkt am Schäfflerbach**
- **1. Obergeschoss**
- **optimale Raumaufteilung**
- **Balkon**
- **Gemeinschaftsterrasse**
- **Fahrradraum**
- **Kellerabteil**
- **renovierungsbedürftig**

**Número de propiedad: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt**

## **Todo sobre la ubicación**

**Die Immobilie befindet sich in beliebter Innenstadtlage und vereint urbanes Lebensgefühl mit einer hervorragenden Infrastruktur.**

**Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – darunter die City-Galerie Augsburg – sowie Cafés, Restaurants und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend und gewährleistet eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile sowie des Umlands.**

**Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter nahegelegene Grünflächen sowie der direkt angrenzende Schöfflerbach Lechkanäle, bieten einen attraktiven Ausgleich zum urbanen Alltag.**

**Insgesamt überzeugt diese Lage durch ihre zentrale Position, die hervorragende Erreichbarkeit sowie ein vielseitiges Umfeld aus urbanem Angebot und Erholungsmöglichkeiten.**

**Número de propiedad: 26122055 - 86153 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: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt**

## **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)**