

Augsburg

Gut geschnittene Wohnung in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 26122099



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 210.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26122099 - 86154 Augsburg

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26122099 - 86154 Augsburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122099
Surface habitable	ca. 64 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1953

Prix d'achat	210.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26122099 - 86154 Augsburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	22.05.2027
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	160.90 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1953

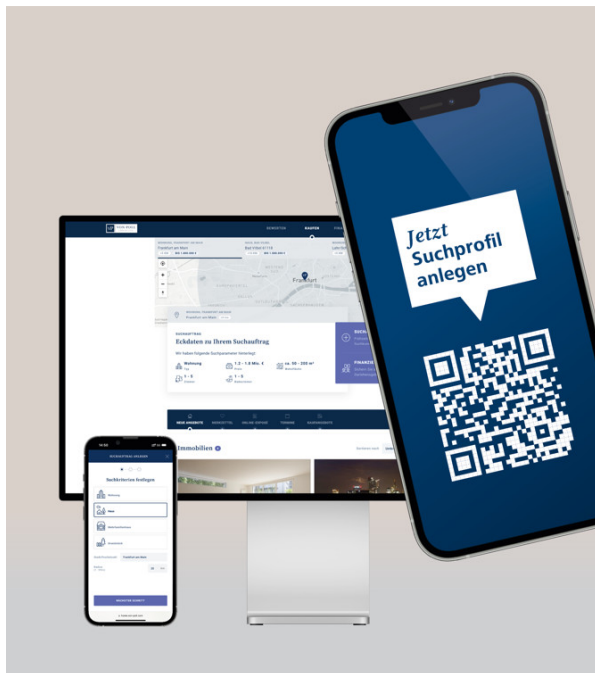
CODE DU BIEN: 26122099 - 86154 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122099 - 86154 Augsburg

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 26122099 - 86154 Augsburg

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

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 Bäckergerasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 26122099 - 86154 Augsburg

Une première impression

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem klar strukturierten Grundriss, gut geschnittenen Räumen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als solide Kapitalanlage oder mit Blick auf eine spätere Eigennutzung – die Wohnung bietet eine flexible Perspektive für unterschiedliche Lebenssituationen.

Der großzügige Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft gemeinsam mit zwei gut geschnittenen Schlafzimmern ein angenehmes Raumangebot. Die separate Wohnküche bietet ausreichend Platz für den täglichen Alltag und unterstreicht die funktionale Aufteilung. Ein Tageslichtbad ergänzt das Wohnkonzept.

Die zeitlose Gestaltung bietet eine gute Grundlage für individuelle Wohnideen und ermöglicht eine unkomplizierte Anpassung an die persönlichen Bedürfnisse.

Eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger, die Wert auf einen durchdachten Grundriss und eine stadtnah gelegene Wohnmöglichkeit legen.

CODE DU BIEN: 26122099 - 86154 Augsburg

Détails des commodités

- zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung
- optimale Raumaufteilung
- helle Räume
- Einbauküche
- Tageslichtbad
- unterkellert
- 2023 renoviert
- derzeit vermietet

CODE DU BIEN: 26122099 - 86154 Augsburg

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Oberhausen einem gewachsenen und infrastrukturell hervorragend angebundenen Wohngebiet im Norden der Stadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine lebendige Umgebung, eine sehr gute Nahversorgung sowie eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt aus.

Die Augsburger Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine komfortable Anbindung an alle Stadtteile. Über die B17 sowie die Autobahn A8 (München–Stuttgart) besteht zudem eine ausgezeichnete Verbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz – ideal für Berufspendler.

In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Betriebe, Dienstleister und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Für Erholung im Grünen sorgen die nahegelegenen Wertachauen sowie verschiedene Park- und Grünanlagen, die zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten einladen.

CODE DU BIEN: 26122099 - 86154 Augsburg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26122099 - 86154 Augsburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com