

Augsburg - Innenstadt

Sanierte Jugendstilwohnung im Erdgeschoss mit Balkon und Garten

CODE DU BIEN: 26122024



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 689.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m² • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

- **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: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122024	Prix d'achat	689.000 EUR
Surface habitable	ca. 125 m²	Type	Rez de chaussée
Étage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3.5	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1925		
Place de stationnement	1 x surface libre, 20000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

La propriété



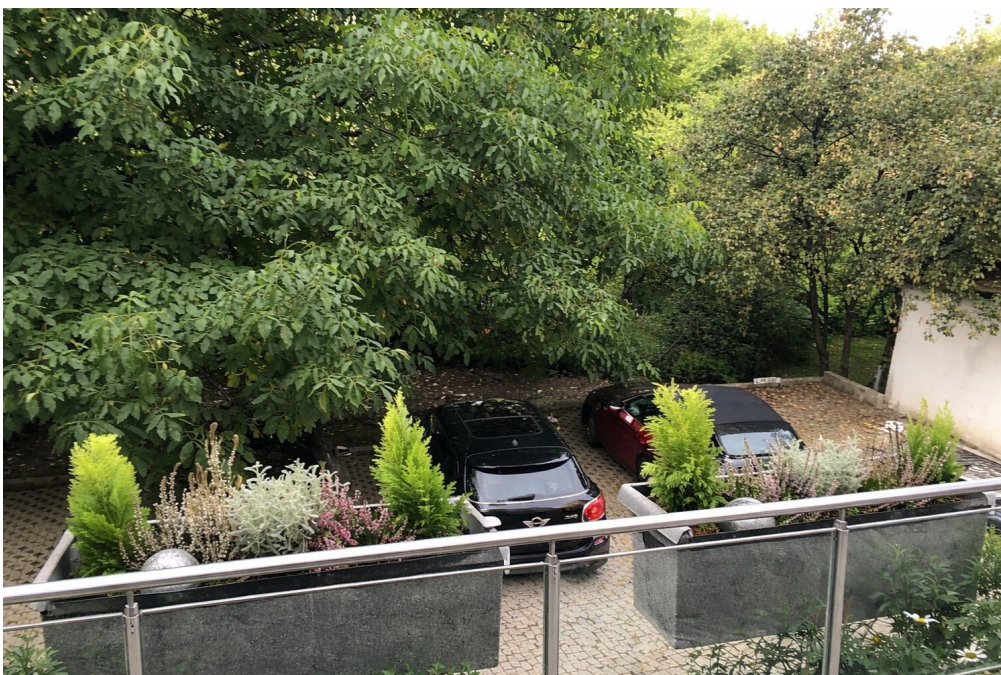
CODE DU BIEN: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

Une première impression

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 m², 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.

CODE DU BIEN: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

Détails des commodités

- Ensembleschutz
- hohe Räume
- offene Küche mit Kücheninsel
- breite Türen, schwellenfrei
- grosses Bad mit freistehender Badewanne
- Gäste WC
- Fußbodenheizung
- Balkon
- Fahrstuhl
- Gartenanteil (ca. 30 m²)
- Kellerabteil
- Stellplatz
- Wohnung wird frei zum 01.04.2026

CODE DU BIEN: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

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 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.

CODE DU BIEN: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

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