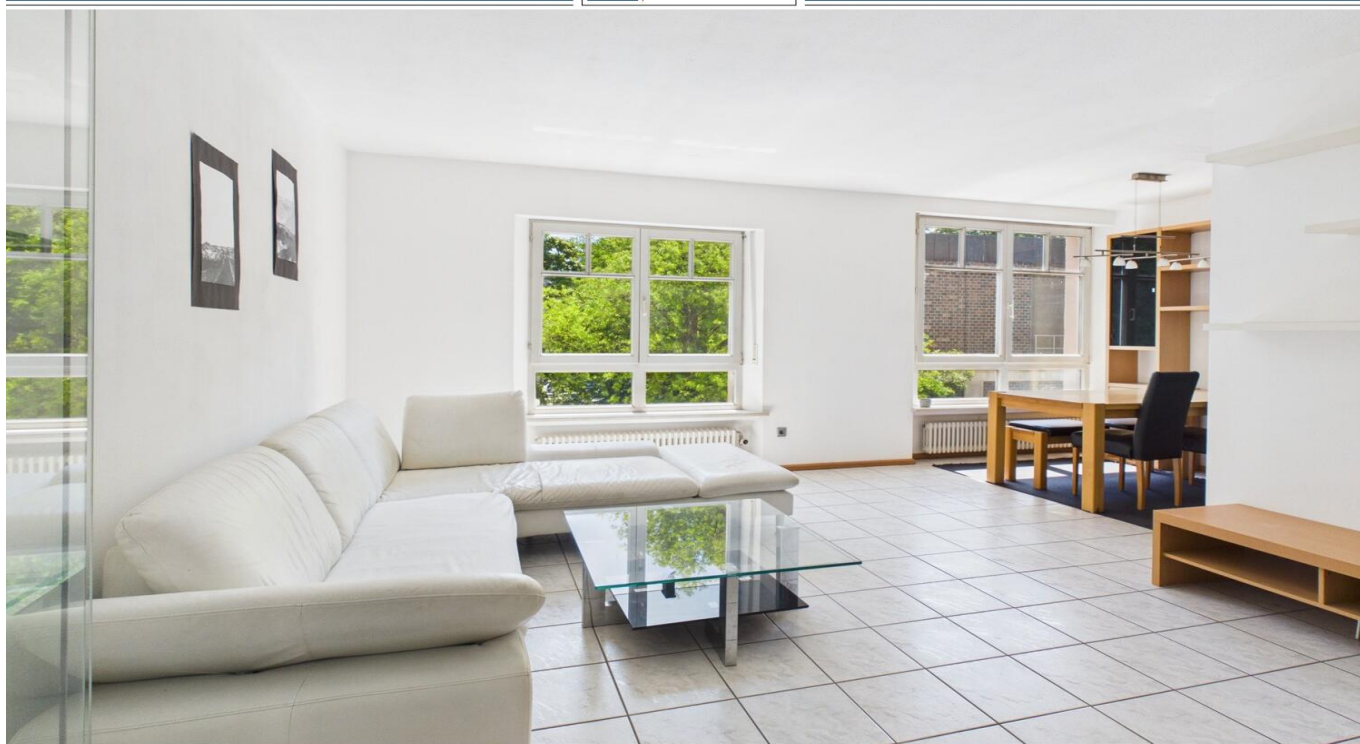


Augsburg

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Aufzug – urban wohnen in begehrter Innenstadtlage

CODE DU BIEN: 26122073



PRIX D'ACHAT: 300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 59 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26122073 - 86152 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: 26122073 - 86152 Augsburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122073
Surface habitable	ca. 59 m²
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	300.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26122073 - 86152 Augsburg

Informations énergétiques

Chauffage	Télé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	17.10.2035	Consommation finale d'énergie	108.40 kWh/m²a
		Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 26122073 - 86152 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122073 - 86152 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122073 - 86152 Augsburg

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD® | www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 26122073 - 86152 Augsburg

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

CODE DU BIEN: 26122073 - 86152 Augsburg

Une première impression

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen und einer gefragten Wohnlage in unmittelbarer Nähe zur City-Galerie. Ein Personenaufzug sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort und rundet das stimmige Gesamtbild der Immobilie ab.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und verleihen den Räumen ein angenehmes Wohngefühl.

Das gut geschnittene Schlafzimmer bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und einen ruhigen Rückzugsort. Das zeitlos ausgestattete Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, WC sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Ein Tiefgaragenstellplatz, der für zusätzlich 25.000 € erworben wird, ergänzt das Angebot und bietet insbesondere in dieser innenstadtnahen Lage einen hohen Mehrwert.

Ob als stilvolles Eigenheim oder wertbeständige Kapitalanlage – diese Wohnung überzeugt durch ihre attraktive Lage, den durchdachten Grundriss und eine nachhaltige Wohnqualität.

CODE DU BIEN: 26122073 - 86152 Augsburg

Détails des commodités

- beliebte Innenstadtlage nahe City Galerie
- Aufzug
- optimale Raumaufteilung
- Einbauküche
- große Fensterfront
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Abstellkammer
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 25.000,-- €

CODE DU BIEN: 26122073 - 86152 Augsburg

Tout sur l'emplacement

In begehrter innerstädtischer Lage vereint diese Immobilie auf einzigartige Weise urbanen Komfort, historische Atmosphäre und eine erstklassige Infrastruktur.

Eingebettet in das traditionsreiche Umfeld der Augsburger Altstadt genießen Sie hier ein Wohn- und Arbeitsumfeld von besonderer Qualität. Charmante Gassen, eindrucksvolle historische Bauwerke sowie ein vielfältiges Angebot an gehobener Gastronomie, Einzelhandel und kulturellen Einrichtungen prägen das unmittelbare Umfeld und verleihen dem Standort seinen unverwechselbaren Charakter.

Die hervorragende Mikrolage ermöglicht kurze Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Exklusive Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote befinden sich in komfortabler fußläufiger Entfernung. Ebenso profitieren Bewohner und Nutzer von einem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot, das von renommierten Museen über Theater bis hin zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen reicht.

Auch hinsichtlich der Verkehrsanbindung überzeugt der Standort auf ganzer Linie. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle und komfortable Verbindung in sämtliche Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof. Dadurch sind sowohl regionale als auch überregionale Ziele bequem und zeitsparend erreichbar.

Für Pendler und Geschäftsreisende bietet die ausgezeichnete Anbindung an das überregionale Straßennetz einen zusätzlichen Mehrwert. Die Bundesstraße B17 sowie die Autobahn A8 mit direkter Verbindung nach München und Stuttgart sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine optimale Vernetzung innerhalb der gesamten Wirtschaftsregion Bayerisch-Schwaben.

Die Kombination aus historischer Umgebung, urbanem Lebensstil, erstklassiger Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit macht diesen Standort zu einer der attraktivsten Adressen Augsburgs. Hier verbinden sich Lebensqualität, Komfort und Exklusivität zu einem Wohn- und Arbeitsumfeld, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

CODE DU BIEN: 26122073 - 86152 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: 26122073 - 86152 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