

**Augsburg - Innenstadt**

# **Appartement en duplex exclusif à Augsburg – polyvalent et aux proportions généreuses**

**CODE DU BIEN: 25122124**



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

**PRIX D'ACHAT: 790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 186,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7**

**CODE DU BIEN: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

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

**CODE DU BIEN: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122124
Surface habitable	ca. 186,4 m <sup>2</sup>
Étage	3
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	790.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage à distance</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Télé</b>	Consommation d'énergie	<b>115.50 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>03.05.2028</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Chauffage à distance</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1978</b>

CODE DU BIEN: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## La propriété



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](mailto:augsburg@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25122124 - 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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

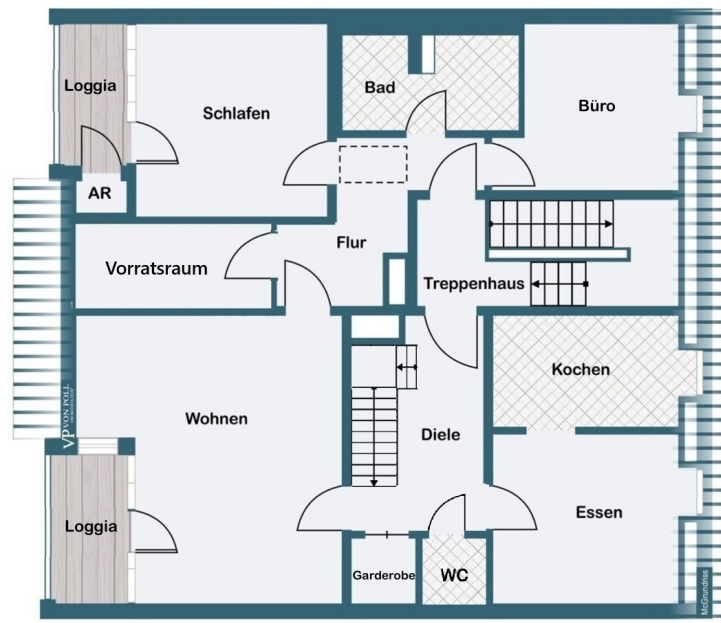
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

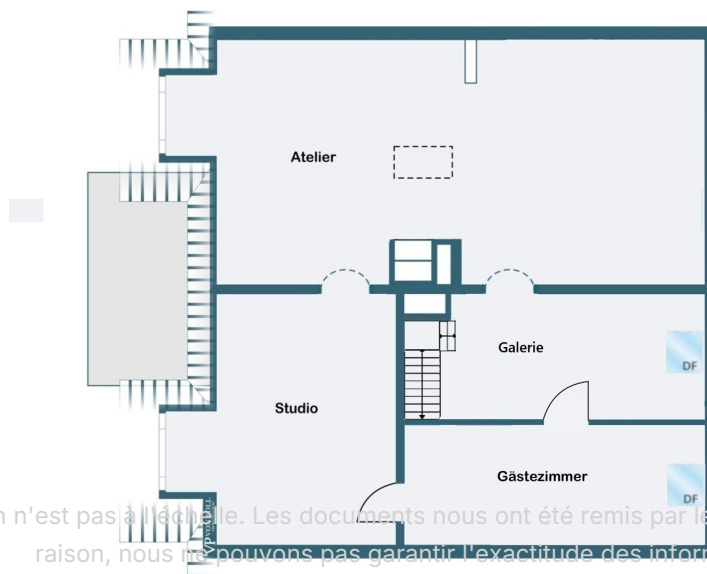
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## Plans d'étage



3. Obergeschoss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Une première impression

Niché dans une cour paisible et idyllique, cet appartement fait partie d'une résidence bien entretenue. Ce superbe duplex offre un cadre de vie unique, alliant espace et flexibilité. Avec ses sept pièces de vie généreuses, il est idéal pour les familles, les couples en quête d'espace supplémentaire ou pour ceux qui souhaitent combiner vie professionnelle et vie personnelle. L'appartement bénéficie d'un emplacement privilégié à Augsburg : calme et pourtant à proximité des commerces, des écoles, des transports en commun et du centre-ville. Un atout majeur : l'appartement dispose de deux entrées indépendantes, permettant de le diviser facilement en deux logements distincts – idéal pour une famille multigénérationnelle ou comme investissement locatif.

**CODE DU BIEN: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## **Détails des commodités**

- ruhige Lage mitten in der Innenstadt
- wohnen über zwei Etagen
- großzügige Raumaufteilung
- separate Garderobe
- Einbauküche
- Gäste WC
- zwei überdachte Loggien
- zwei Eingänge, Nutzung als zwei eigenständige Wohneinheiten möglich
- großer massiver Kellerraum
- zwei gekennzeichnete Plätze für Waschmaschine/Trockner im gemeinschaftlichen Waschmaschinenraum
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000,- €) ist direkt vom Treppenhaus (trockenen Fußes) erreichbar

**CODE DU BIEN: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch außergewöhnlich ruhiger Lage im Herzen von Augsburg. Sie verbindet auf harmonische Weise urbanes Lebensgefühl mit der Ruhe eines Rückzugsortes – eine seltene Kombination, die Wohnqualität und Lebensstil perfekt vereint.**

**Direkt vor der Haustür erwartet Sie die ganze Vielfalt des Stadtlebens: Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, charmante Cafés, Restaurants, Apotheken, Ärzte, Schulen und kulturelle Einrichtungen befinden sich in bequemer fußläufiger Entfernung.**

**Dank der hervorragenden Anbindung an Bus und Straßenbahn sind Sie bestens vernetzt und erreichen das Stadtzentrum sowie den Hauptbahnhof in nur wenigen Minuten. Auch die B17 und die Autobahn A8 sind schnell erreichbar und bieten eine ideale Verbindung in Richtung München, Ulm und Landsberg am Lech.**

**Diese Lage bietet das Beste aus beiden Welten – stilvolles Wohnen in ruhiger Atmosphäre und gleichzeitig die Vorzüge der Innenstadt direkt vor der Tür. Ein Wohnumfeld, das gleichermaßen wertbeständig, komfortabel und begehrt ist.**

**CODE DU BIEN: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.5.2028.

Endenergiebedarf beträgt 115.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25122124 - 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](mailto:augsburg@von-poll.com)**

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

---

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