

Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## Joli appartement de 3 pièces avec balcon

**CODE DU BIEN: 25122111**



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

**PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 77,74 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

- 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: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25122111</b>
Surface habitable	<b>ca. 77,74 m<sup>2</sup></b>
Etage	<b>2</b>
Pièces	<b>3</b>
Chambres à coucher	<b>2</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1978</b>
Place de stationnement	<b>1 x Garage, 20000 EUR (Vente)</b>

Prix d'achat	<b>320.000 EUR</b>
Type	<b>Etage</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>

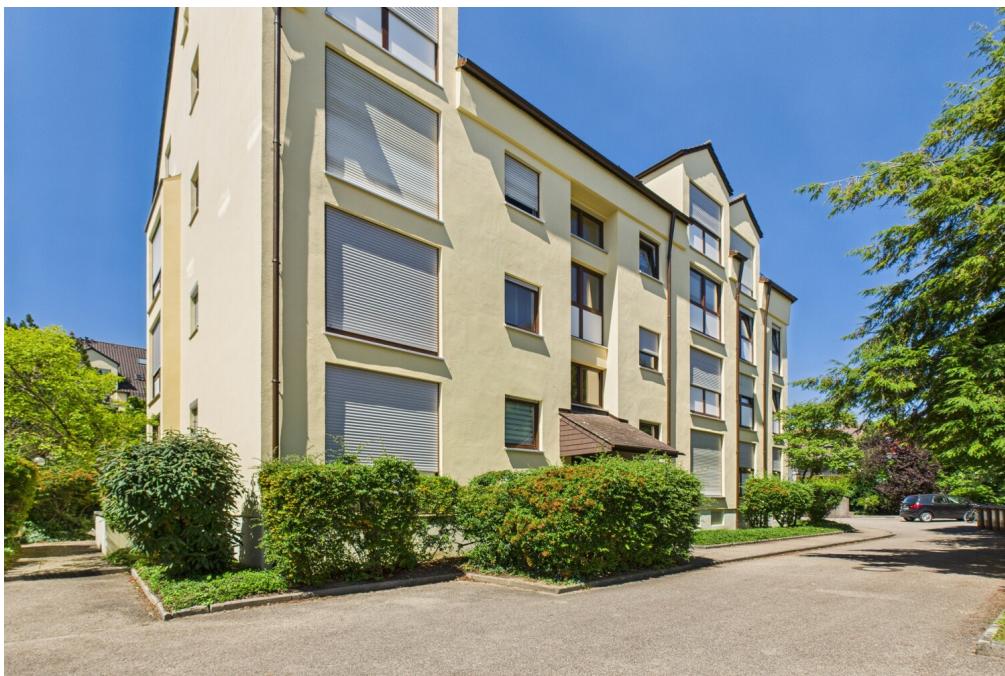
**CODE DU BIEN: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2027	Consommation finale d'énergie	120.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## La propriété



**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: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## 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 | Werhausegasse 2, Eingang Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber**

## Une première impression

Cet appartement de 3 pièces à Augsburg-Kriegshaber offre environ 78 m<sup>2</sup> de surface habitable et bénéficie d'une distribution bien pensée, au sein d'une résidence de standing. Idéalement situé au calme, il offre un cadre de vie agréable et un confort optimal. Le séjour/salle à manger lumineux s'ouvre sur un balcon exposé ouest, équipé d'un store, permettant de profiter pleinement du soleil. La cuisine aménagée, séparée et fonctionnelle, s'intègre harmonieusement à l'ensemble. Outre une chambre, une pièce supplémentaire peut être aménagée en chambre d'enfant, chambre d'amis ou bureau. La salle de bains est équipée d'une baignoire et d'une douche, et des toilettes séparées offrent un confort supplémentaire. Une place de parking en sous-sol et une cave complètent ce bien. Découvrez par vous-même les atouts de ce logement – nous serons ravis de vous renseigner.

CODE DU BIEN: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## Détails des commodités

- zentrale Lage
- gepflegte Wohnanlage
- gut geschnittener Grundriss
- heller Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- Balkon
- Markise
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz

**CODE DU BIEN: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber**

## Tout sur l'emplacement

Kriegshaber, im Westen von Augsburg gelegen, ist ein dynamischer Stadtteil, der geschickt Tradition und moderne Entwicklungen miteinander vereint.

Durch seine zentrale Lage und die Nähe zur renommierten Universitätsklinik Augsburg hat sich dieser Stadtteil zu einem beliebten Wohnort für Familien und Berufspendler entwickelt.

Einkaufsmöglichkeiten, eine Bäckerei, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die hervorragende Anbindung an die B17 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der A8 (München-Stuttgart), wodurch sowohl die Augsburger Innenstadt als auch das Umland problemlos erreicht werden können. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Bus- und Straßenbahnlinien, bieten zudem eine bequeme Verbindung in das Stadtzentrum und zu weiteren Zielorten.

Für Erholung und Freizeitaktivitäten sorgen der Sheridanpark sowie der Westliche Stadtpark, die mit ihren weitläufigen Grünflächen zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

**CODE DU BIEN: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber**

## Contact

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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)