

Augsburg – Innenstadt

## Ascenseur direct dans un appartement de luxe – près de la cathédrale

**CODE DU BIEN: 25122120**



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

**PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 107,64 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25122120 - 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: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122120	Prix d'achat	690.000 EUR
Surface habitable	ca. 107,64 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Année de construction	2019	État de la propriété	Bon état
Place de stationnement	2 x Parking souterrain, 30000 EUR (Vente)	Technique de construction	massif
		Aménagement	WC invités, Balcon

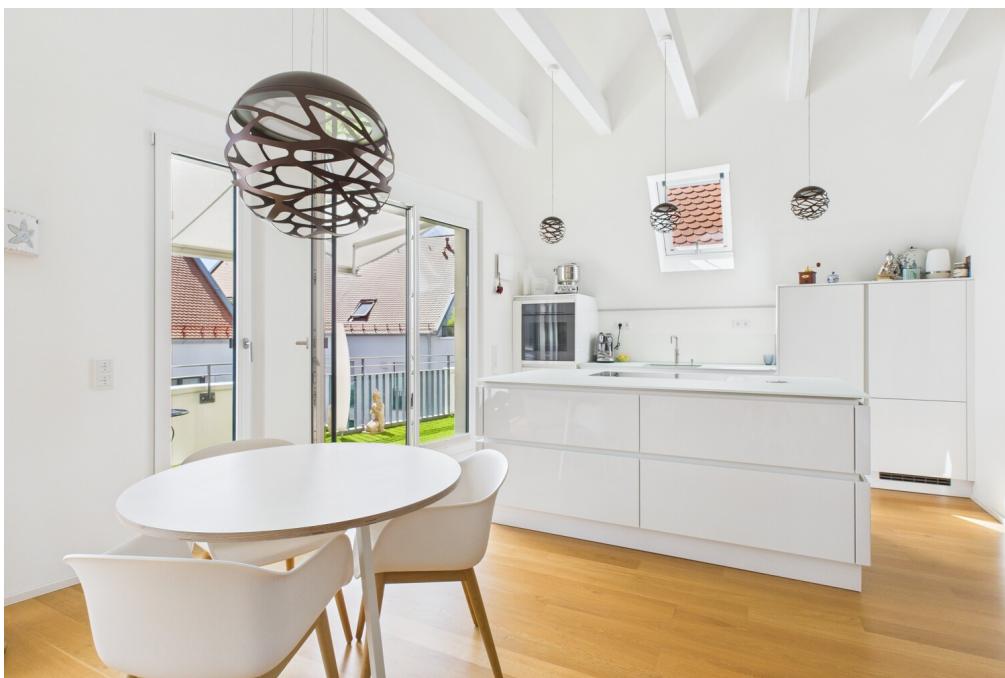
**CODE DU BIEN: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	45.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.05.2029	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2019

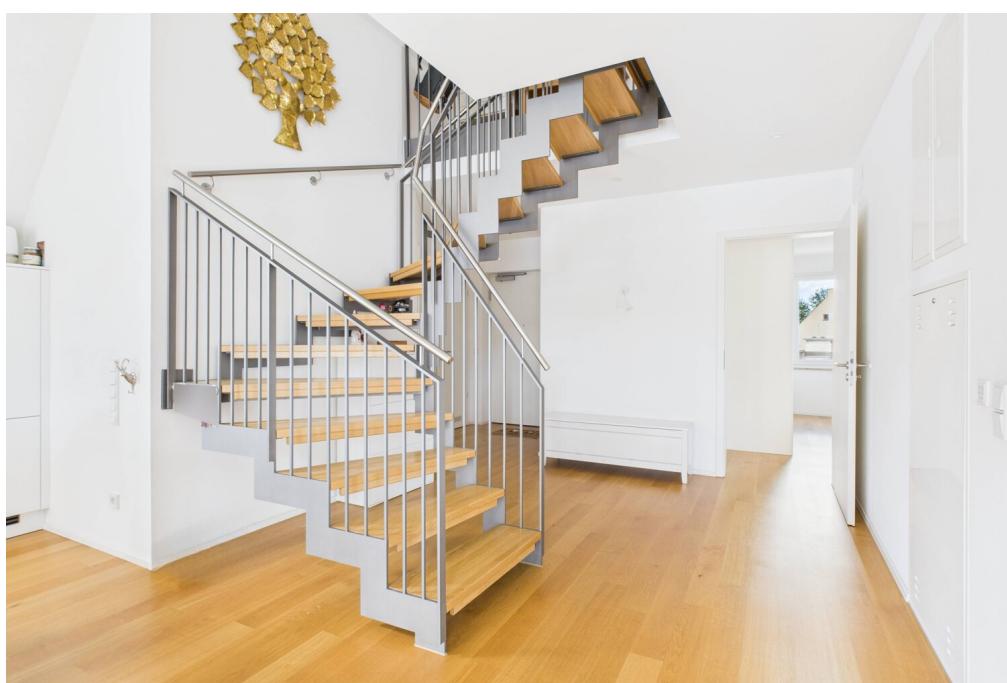
CODE DU BIEN: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propriété



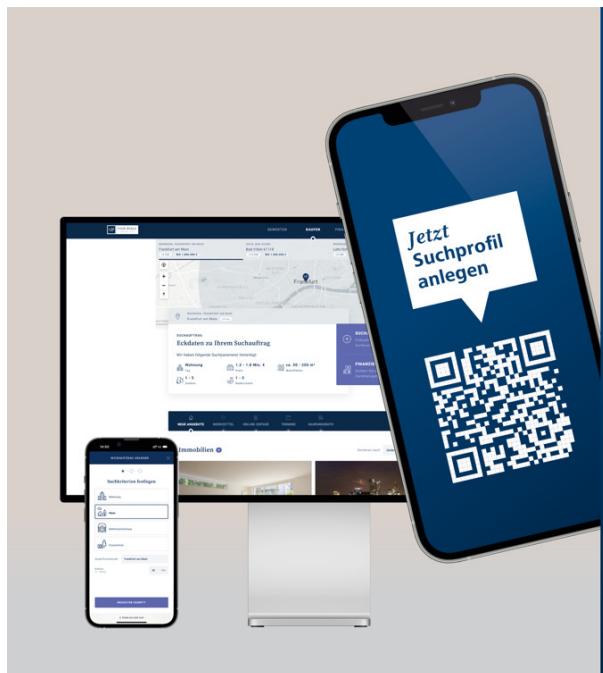
CODE DU BIEN: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propriété



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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: 25122120 - 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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

**CODE DU BIEN: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

## Une première impression

Cet appartement unique en son genre séduit par son architecture ouverte, ses pièces baignées de lumière et ses finitions haut de gamme. Le vaste séjour/salle à manger abrite une cuisine moderne et luxueuse au design élégant. De là, vous accédez directement à un balcon exposé plein sud, équipé d'un store – idéal pour se détendre en plein air. La chambre principale dispose d'une salle de bains privative, tandis qu'une chambre d'amis séparée avec salle de bains est à la disposition des visiteurs. La galerie offre un espace de vie supplémentaire, parfait pour la lecture ou le travail, et confère à l'appartement une atmosphère aérée et chaleureuse. De nombreux équipements garantissent un confort optimal : volets roulants électriques, chauffage au sol, un cellier pratique et un agencement bien pensé. L'appartement comprend également deux places de parking souterraines, disponibles à l'achat au prix de 30 000 € chacune. Ces places sont déjà pré-câblées pour les bornes de recharge ; une station de recharge peut être installée sur demande. L'appartement bénéficie d'une situation centrale en plein cœur d'Augsbourg, avec d'excellentes liaisons de transport et un cadre de vie exceptionnel.

CODE DU BIEN: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Détails des commodités

- Gute Raumauflteilung
- Helle Zimmer
- Elektrische Rollläden
- Markise
- Balkon mit Südausrichtung
- Fußbodenheizung
- dezentrale Wohnraumlüftung
- Luxuriöse Küche
- Abstellkammer
- Bad en Suite mit Badewanne, Dusche und WC
- Gäste Zimmer
- Gäste Bad mit Dusche und WC
- Galerie
- 2 TG Stellplätze zu je 30.000€

**CODE DU BIEN: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich im beliebtem Georgs-Kreuzviertel das ist eine der begehrtesten Wohnlagen Augsburgs. Durch die kurzen Wege Richtung Innenstadt genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und hoher Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote sind bequem fußläufig erreichbar.

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Supermärkte, Apotheken und Ärzte liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in kurzer Entfernung. Auch der Hauptbahnhof ist schnell erreichbar, was eine optimale Verbindung nach München und in andere Städte der Region gewährleistet.

Für Autofahrer bietet die Lage eine sehr gute Anbindung an die B17 sowie die Autobahn A8. Damit ist auch die überregionale Mobilität jederzeit gesichert.

Gleichzeitig laden nahegelegene Grünflächen und Parks zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. So verbindet diese Lage urbanes Flair mit entspannenden Rückzugsmöglichkeiten im Grünen.

**CODE DU BIEN: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 45.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

## 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)