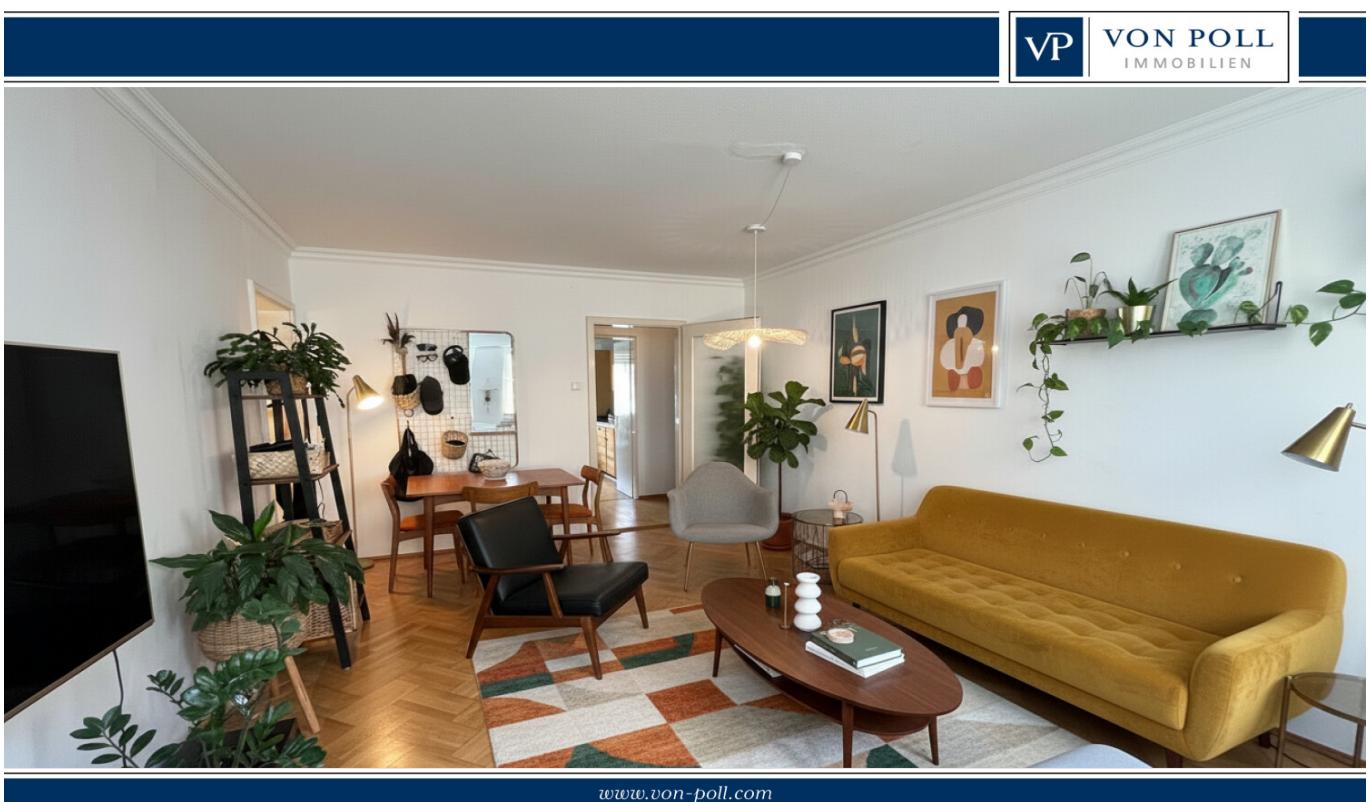


Augsburg – Innenstadt

Charmant appartement au cœur du centre-ville

CODE DU BIEN: 25122132



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 285.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 66,39 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25122132 - 86150 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: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122132	Prix d'achat	285.000 EUR
Surface habitable	ca. 66,39 m ²	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine
Année de construction	1962		

CODE DU BIEN: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	110.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.02.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25122132 - 86150 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: 25122132 - 86150 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 | Werhausegasse 2, Eingang Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

CODE DU BIEN: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

Une première impression

Ce charmant appartement T4 (3 pièces) est situé au premier étage (rez-de-chaussée surélevé) d'un immeuble bien entretenu et offre environ 66 m² de surface habitable confortable en plein centre-ville. Son agencement bien pensé le rend idéal pour une personne seule, un couple ou une petite famille. Actuellement loué, il représente une excellente opportunité d'investissement. Le séjour/salle à manger lumineux, avec ses grandes fenêtres et son parquet, constitue le cœur de l'appartement. Attenante, la cuisine séparée offre un bel espace et un cellier pratique. La chambre peut accueillir un grand lit et une armoire, tandis que la troisième pièce peut être aménagée en chambre d'enfant, bureau ou chambre d'amis. La salle de bain est équipée d'une baignoire, d'un lavabo et de toilettes ; des toilettes séparées sont également disponibles. Commerces, médecins, cafés et restaurants se trouvent à proximité immédiate. Écoles, crèches et transports en commun sont facilement accessibles. Ce bien allie un emplacement central, un agencement fonctionnel et des pièces lumineuses avec un parquet impeccable. Intéressé(e) ? Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

Détails des commodités

- Zentrale Lage
- Durchdachte Raumaufteilung
- Helle Räumlichkeiten
- Großzügiger Wohn - und Essbereich
- Einbauküche
- Derzeit vermietet

CODE DU BIEN: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Herzen der Augsburger Innenstadt, einer der begehrtesten Wohn- und Geschäftsadressen der Fuggerstadt. Augsburg zählt zu den ältesten Städten Deutschlands und überzeugt mit einer einzigartigen Mischung aus Geschichte, Kultur, urbanem Leben und moderner Infrastruktur.

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung: Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen nach München, Ulm und Stuttgart. Über die nahegelegene B17 sowie die Autobahn A8 (München–Stuttgart) besteht zudem ein optimaler Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz. Innerhalb der Stadt sorgen Straßenbahn- und Buslinien für eine bequeme Mobilität ohne Auto.

In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Banken und kulturelle Einrichtungen. Der historische Rathausplatz, die berühmte Maximilianstraße mit ihren Prachtbauten sowie die Fuggerei – die älteste bestehende Sozialsiedlung der Welt – verleihen der Innenstadt ein unvergleichliches Flair.

Auch für Freizeit und Erholung ist gesorgt: Der nahegelegene Stadtgarten, die Augsburger Puppenkiste oder die Kongresshalle bieten ein abwechslungsreiches Freizeit- und Kulturprogramm.

CODE DU BIEN: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.2.2028.

Endenergiebedarf beträgt 110.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

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: 25122132 - 86150 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

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

www.von-poll.com