

Augsburg – Kriegshaber

# Appartement en duplex baigné de lumière avec véranda et spacieuse terrasse sur le toit

CODE DU BIEN: 25122145



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

PRIX DE LOYER: 1.995 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25122145 - 86156 Augsburg – 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: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## En un coup d'œil

|                           |                                                 |
|---------------------------|-------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN              | 25122145                                        |
| Surface habitable         | ca. 155 m²                                      |
| Etage                     | 3                                               |
| Pièces                    | 3                                               |
| Chambres à<br>coucher     | 2                                               |
| Salles de bains           | 1                                               |
| Année de<br>construction  | 2008                                            |
| Place de<br>stationnement | 1 x Parking<br>souterrain, 70 EUR<br>(Location) |

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| Prix de loyer            | 1.995 EUR                       |
| Coûts<br>supplémentaires | 350 EUR                         |
| Type                     | Maisonette                      |
| État de la propriété     | Refait à neuf                   |
| Aménagement              | Terrasse, WC invités,<br>Balcon |

CODE DU BIEN: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Cogénération fossile |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 18.05.2031           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 63.40 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | B                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2008                                        |

CODE DU BIEN: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## La propriété





CODE DU BIEN: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## La propriété





CODE DU BIEN: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## La propriété





CODE DU BIEN: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## La propriété





CODE DU BIEN: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## La propriété



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte 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: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## La propriété



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 Bäckergrasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



CODE DU BIEN: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Une première impression

Ce superbe appartement en duplex, situé au troisième étage d'un immeuble bien entretenu, séduit par son charme unique. Il offre une surface habitable généreuse d'environ 155 m<sup>2</sup> à proximité immédiate du CHU. L'immeuble a fait l'objet d'une rénovation complète en 2008 et est en excellent état. Le hall d'entrée spacieux vous accueille dans une ambiance ouverte et chaleureuse. De là, vous accédez à un séjour/salle à manger lumineux et convivial, agrémenté d'un grand balcon exposé ouest. Ce balcon est idéal pour profiter d'agréables soirées autour de délicieux repas préparés dans la cuisine attenante. À l'arrière de l'appartement se trouvent deux chambres, une salle de bains baignée de lumière naturelle avec baignoire d'angle et des toilettes invités. Le point fort de ce bien est sans conteste sa vaste terrasse sur le toit avec véranda, offrant un espace généreux pour diversifier votre aménagement et une vue panoramique à couper le souffle. Par temps clair, vous pourrez admirer un panorama exceptionnel sur les Alpes. L'immeuble est équipé d'un ascenseur permettant un accès facile au troisième étage. Ce bien d'exception comprend également une place de parking en sous-sol (70 € supplémentaires) et une cave fermée à clé. Ce bien est disponible immédiatement. Cet appartement en duplex allie confort, détails raffinés et emplacement exceptionnel. Venez découvrir toutes ses possibilités lors d'une visite ! Nous serons ravis de vous accueillir.

CODE DU BIEN: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Détails des commodités

- Maisonette mit Alpenblick
- beliebtes Wohngebiet
- sehr gute Infrastruktur
- großzügiger Grundriss
- gute Raumaufteilung
- großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich
- Parkett
- Eckbadewanne
- Gäste-WC
- weiße Kunststofffenster, 2-fach verglast
- weiße Türen
- beheizter Wintergarten
- traumhafte Dachterrasse
- großer Balkon
- Aufzug
- ab sofort bezugsbereit
- TG-Stellplatz (zzgl. € 70,-)

CODE DU BIEN: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Tout sur l'emplacement

Kriegshaber ist einer der begehrtesten Stadtteile im Westen von Augsburg.

Hier wird innerstädtisches Wohnen mit enormer Lebensqualität und viel Grünflächen vor der Haustür kombiniert:

Ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés im näheren Umfeld zeichnet die Lage aus. Schulen, Kindergärten und vielfältige Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sorgen für eine optimale Anbindung an die Innenstadt und das umliegende Stadtgebiet.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man in Kürze den Augsburger Hauptbahnhof und die Innenstadt.



CODE DU BIEN: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.5.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 63.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## 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)