

Augsburg

## Emplacement de premier choix en centre-ville – idéal pour les investisseurs et les propriétaires occupants

CODE DU BIEN: 25122157



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

PRIX D'ACHAT: 130.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 30 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25122157 - 86153 Augsburg

- 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: 25122157 - 86153 Augsburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122157	Prix d'achat	130.000 EUR
Surface habitable	ca. 30 m²	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	1	Modernisation / Rénovation	2020
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1966	Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25122157 - 86153 Augsburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	168.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.09.2027	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1966

CODE DU BIEN: 25122157 - 86153 Augsburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25122157 - 86153 Augsburg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25122157 - 86153 Augsburg**

## Une première impression

Bienvenue dans cette opportunité unique de vivre pleinement la vie urbaine en plein centre-ville : cet appartement bien entretenu, situé au deuxième étage d'un immeuble collectif, bénéficie d'un emplacement privilégié en centre-ville. Son agencement bien pensé et ses prestations de qualité le rendent disponible immédiatement pour une occupation ou un investissement locatif. D'une superficie d'environ 30 m<sup>2</sup>, cet appartement offre un confort optimal grâce à des pièces fonctionnelles et bien agencées. L'espace de vie ouvert et accueillant, baigné de lumière naturelle grâce à deux grandes fenêtres, crée une ambiance lumineuse et agréable, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement pour tous les styles. Les portes blanches soulignent l'harmonie de l'ensemble. L'entrée donne sur un couloir pratique avec kitchenette intégrée : spacieuse et fonctionnelle, elle permet de ranger tous les ustensiles de cuisine nécessaires et simplifie le quotidien. Un placard intégré offre un espace de rangement supplémentaire et optimise l'espace. En plus de l'appartement, une cave indépendante est disponible, offrant un espace de rangement additionnel. Pour votre confort, vous profiterez également d'une buanderie commune équipée d'un lave-linge et d'un sèche-linge. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite personnalisée. Nous attendons votre demande avec intérêt !

CODE DU BIEN: 25122157 - 86153 Augsburg

## Détails des commodités

- zentrale Innenstadtlage nahe Vincentinum
- Einbauschränk
- 2 große Kunststofffenster, 2-fach, weiß
- weiße Türen
- heller, ansprechender Laminatboden
- Bad mit Wanne
- Diele mit Pantry-Küche
- Wände frisch gestrichen
- Speichernutzung mit Waschmaschine/Trockner
- Kellerabteil
- Wohnung sofort bezugsbereit



CODE DU BIEN: 25122157 - 86153 Augsburg

## Tout sur l'emplacement

Lifestyle-Balance zum Greifen nah: Ob Schlendern durch die Altstadt, Abkühlen im Proviantbach, durch die Lechauen spazieren oder radeln, der Standort ist wie gemacht, um das, was Augsburg an Kultur und Lifestyle zu bieten hat, bequem zu genießen.

Das denkmalgeschützte Schlachthof-Quartier lädt in unmittelbarer Nähe mit seinen diversen Restaurants (N8Stallung, Restaurant Schlachthof, Restaurant Kälberhalle, Restaurant August, Feinkost Via del Gusto und Café Himmelgrün) zum Schlemmen ein, frische Brötchen aus der Biobäckerei sind nur einen Katzensprung entfernt und wer ein Fitnessstudio sucht, wird auch auf dem Gelände fündig.

Die Innenstadt von Augsburg ist mit einem kleinen Spaziergang durch die Altstadt bequem zu erreichen.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. Über die nahe Berliner Allee oder die Amagasaki Allee erreicht man in Kürze die Auffahrt zur A8 Richtung München-Stuttgart oder in südlicher Richtung die B17.

Wenn Sie dem Stadtrubel entkommen wollen und die Natur erleben möchten, können Sie dies im nahegelegenen Siebentischwald, dem Lech oder dem Naherholungsgebiet Kuhsee. Erleben Sie diese großartige Natur auf den vielen Wanderwegen oder starten Sie Ihren Fahrradausflug direkt vor Ihrer Haustüre.

CODE DU BIEN: 25122157 - 86153 Augsburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.9.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 168.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25122157 - 86153 Augsburg**

## 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)