

Augsburg - Innenstadt

Urbanes Leben am Schäfflerbach mit Balkon und Gestaltungspotenzial

CODE DU BIEN: 26122055



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26122055 - 86153 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: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122055
Surface habitable	ca. 62 m ²
Étage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1950

Prix d'achat	245.000 EUR
Type	Étage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Sauna, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	108.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.08.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1950

CODE DU BIEN: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

La propriété



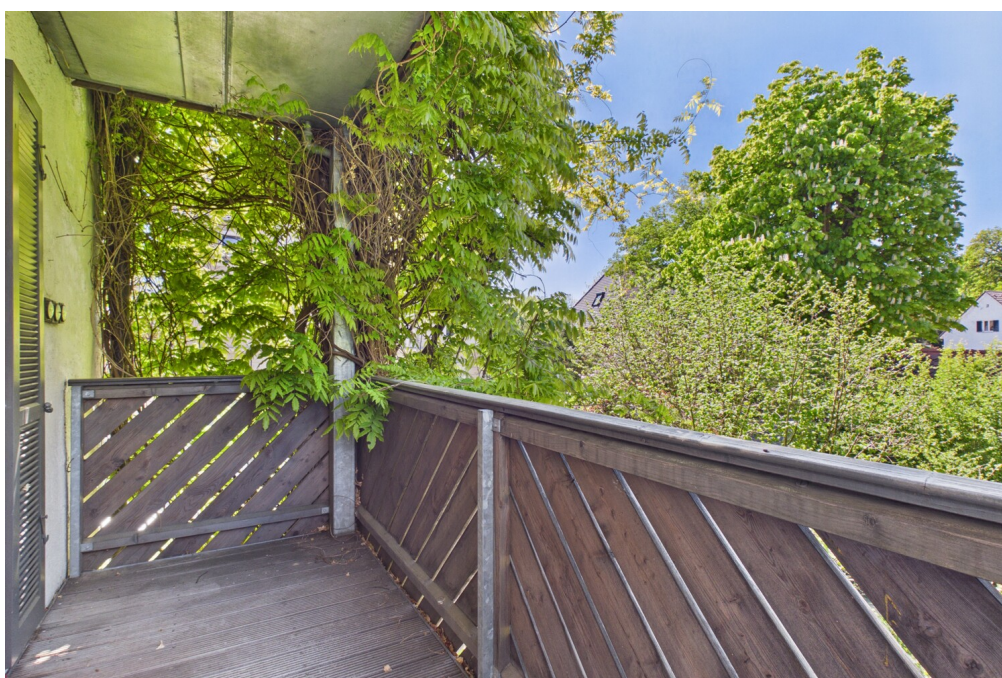
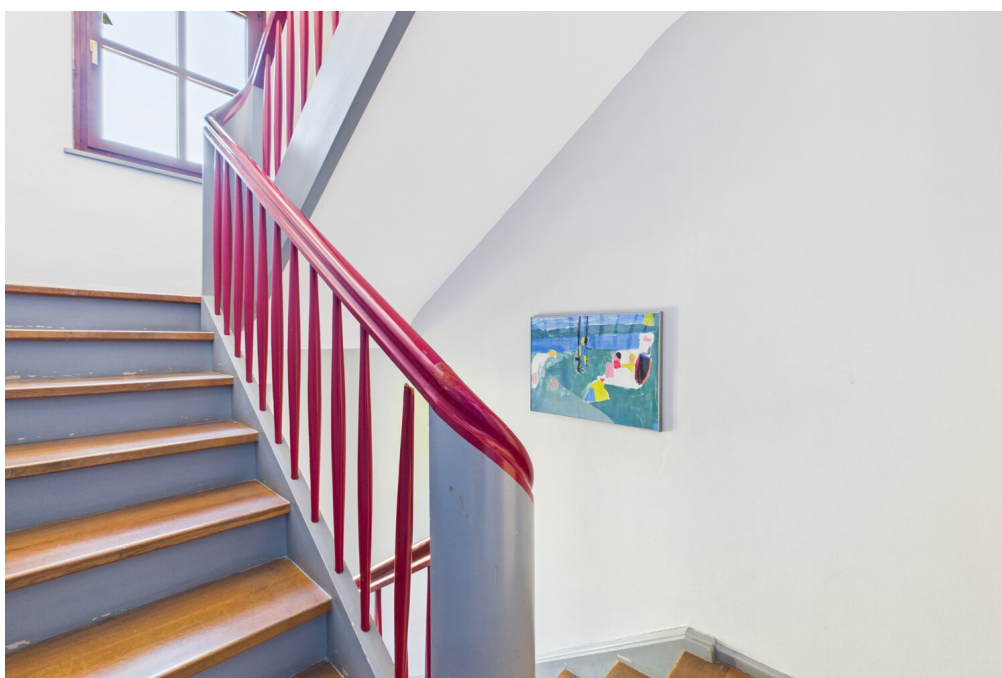
CODE DU BIEN: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

La propriété



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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: 26122055 - 86153 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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

Une première impression

Diese renovierungsbedürftige Wohnung im 1. Obergeschoss verbindet eine zentrale Lage mit einer außergewöhnlich ruhigen, grünen Umgebung direkt am Schäfflerbach – eine seltene Kombination aus urbanem Wohnen und naturnahem Rückzugsort.

Der durchdachte Grundriss bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung nach eigenen Vorstellungen – sowohl für den Eigenbedarf als auch als attraktive Kapitalanlage.

Der großzügige Wohnbereich mit Balkon sowie die hellen Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ergänzt wird das Angebot durch ansprechende Gemeinschaftsflächen: eine großzügige Dachterrasse mit Ausblick sowie eine Terrasse am Wasser mit direktem Zugang zum Schäfflerbach.

Insgesamt bietet sich hier die seltene Gelegenheit, eine Immobilie in besonderer Lage ganz nach den eigenen Wünschen zu gestalten.

CODE DU BIEN: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

Détails des commodités

- **beliebte Innenstadtlage**
- **direkt am Schäfflerbach**
- **1. Obergeschoss**
- **optimale Raumaufteilung**
- **Balkon**
- **Gemeinschaftsterrasse**
- **Fahrradraum**
- **Kellerabteil**
- **renovierungsbedürftig**

CODE DU BIEN: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in beliebter Innenstadtlage und vereint urbanes Lebensgefühl mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – darunter die City-Galerie Augsburg – sowie Cafés, Restaurants und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend und gewährleistet eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile sowie des Umlands.

Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter nahegelegene Grünflächen sowie der direkt angrenzende Schöfflerbach Lechkanäle, bieten einen attraktiven Ausgleich zum urbanen Alltag.

Insgesamt überzeugt diese Lage durch ihre zentrale Position, die hervorragende Erreichbarkeit sowie ein vielseitiges Umfeld aus urbanem Angebot und Erholungsmöglichkeiten.

CODE DU BIEN: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26122055 - 86153 Augsburg - Innenstadt

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

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

www.von-poll.com