

Augsburg

Komfortables Wohnambiente mit Balkon und Blick ins Grüne

CODE DU BIEN: 26122042



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 198.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 48 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26122042 - 86156 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: 26122042 - 86156 Augsburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122042
Surface habitable	ca. 48 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1953

Prix d'achat	198.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26122042 - 86156 Augsburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	125.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.08.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1953

CODE DU BIEN: 26122042 - 86156 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122042 - 86156 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122042 - 86156 Augsburg

La propriété

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

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26122042 - 86156 Augsburg

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: 26122042 - 86156 Augsburg

Une première impression

Diese helle Zweizimmerwohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, freundliche Lichtverhältnisse und ein gepflegtes Wohnumfeld. Sie befindet sich im Hochparterre eines ruhigen Mehrfamilienhauses und bietet ein angenehmes Zuhause für Singles oder Paare.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zu dem nach Westen ausgerichteten Balkon, der Ihnen besonders in den Nachmittags- und Abendstunden sonnige und entspannte Momente im Freien ermöglicht.

Die Wohnung verfügt außerdem über eine große Küche mit Essbereich, die ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und zum Verweilen bietet. Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Raum ein.

Das separate Schlafzimmer bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche und Fenster ausgestattet und sorgt durch seine zeitgemäße Gestaltung für Komfort im Alltag.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als eine helle, gut geschnittene Immobilie mit Balkon und angenehmer Wohnatmosphäre.

CODE DU BIEN: 26122042 - 86156 Augsburg

Détails des commodités

- Gut durchdachter Grundriss
- Helle und freundliche Räume
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Große Küche mit Essbereich
- Einbauküche
- Balkon mit Blick ins Grüne (Westausrichtung)
- Kleiner Gartenanteil
- Modernes Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Kellerraum

CODE DU BIEN: 26122042 - 86156 Augsburg

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend mit gepflegter Nachbarschaft. Die Umgebung ist überwiegend von Mehrfamilienhäusern und viel Grün geprägt und bietet eine angenehme, entspannte Wohnatmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind bequem erreichbar. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass Sie die Augsburger Innenstadt sowie andere Stadtteile schnell und unkompliziert erreichen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Verkehrsanbindung für den Individualverkehr.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

CODE DU BIEN: 26122042 - 86156 Augsburg

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: 26122042 - 86156 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

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

www.von-poll.com