

Augsburg

Lichtdurchflutet und gepflegtes Wohnen im beliebten Silbermannpark

CODE DU BIEN: 26122056



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 56 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26122056 - 86161 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: 26122056 - 86161 Augsburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122056	Prix d'achat	265.000 EUR
Surface habitable	ca. 56 m ²	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	Modernisation / Rénovation	2021
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2001	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Parking souterrain, 15000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 26122056 - 86161 Augsburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	130.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.11.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 26122056 - 86161 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122056 - 86161 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122056 - 86161 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122056 - 86161 Augsburg

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: 26122056 - 86161 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: 26122056 - 86161 Augsburg

Une première impression

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einer gepflegten und ruhig gelegenen Wohnanlage am Silbermannpark aus dem Jahr 2001 und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Komfort, Helligkeit und hervorragender Infrastruktur.

Die Wohnung verfügt über zwei großzügig geschnittene Zimmer sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer, das im Zuge der Modernisierung im Jahr 2021 hochwertig erneuert wurde.

Große Fensterflächen schaffen ein freundliches, lichtdurchflutetes Wohnambiente und verleihen den Räumen eine angenehme Offenheit.

Die zeitlose Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen und barrierearmen Zugang zur Wohnung.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine schnelle Verbindung in die Augsburger Innenstadt sowie eine gute Erreichbarkeit Richtung München.

Auch die Technische Hochschule Augsburg ist bequem fußläufig erreichbar, wodurch der Standort gleichermaßen für Berufstätige, Pendler und Studierende attraktiv ist. Eine direkte Anbindung zur Universität ist auch gegeben.

Abgerundet wird das Angebot durch einen zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz, der für zusätzlich 15.000 € erworben werden kann. Ergänzend stehen Besucherparkplätze im Außenbereich zur Verfügung.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, urbanes Wohnen in ruhiger Lage mit optimaler Infrastruktur zu verbinden – ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als langfristig attraktive Kapitalanlage.

CODE DU BIEN: 26122056 - 86161 Augsburg

Détails des commodités

- gewerblich sowie wohnwirtschaftlich nutzbar
- zeitlos ausgestattete Einbauküche mit Geräten
- neuwertiges Badezimmer
- große Fensterfronten
- lichtdurchflutete Räume
- Fahrstuhl
- hervorragende Anbindung nach München
- direkte Anbindung über Straßenbahn und Bus
- Technischen Hochschule Augsburg fußläufig erreichbar, direkte Anbindung zur Universität
- in wenigen Minuten in der Natur
- zentrumsnahe beliebte Lage
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl.15.000 €)
- zusätzlicher Außenstellplatz (inkl.)

CODE DU BIEN: 26122056 - 86161 Augsburg

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Hochfeld und überzeugt durch eine attraktive, innenstadtnahe Wohnlage mit ausgewogener Mischung aus urbanem Leben und ruhigem Wohnumfeld.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Mehrfamilienhausbebauung sowie einer guten Infrastruktur, die durch die Nähe zur Technische Hochschule Augsburg zusätzlich an Dynamik gewinnt. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit des Standorts.

Die Innenstadt von Augsburg ist nur wenige Minuten entfernt und bietet ein vielfältiges kulturelles und wirtschaftliches Angebot.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bewerten. Der öffentliche Nahverkehr ist in kurzer Distanz erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung sowohl in die Innenstadt als auch zu wichtigen Knotenpunkten wie dem Hauptbahnhof.

Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, wodurch umliegende Städte, insbesondere München, komfortabel erreichbar sind. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus urbaner Nähe, ruhigem Wohncharakter und hervorragender Erreichbarkeit.

CODE DU BIEN: 26122056 - 86161 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: 26122056 - 86161 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