

Augsburg – Spickel-Herrenbach

Stilvolle Maisonette mit Terrasse

???????? ??: 25122098



???? ??: 1.400 EUR • ??: ca. 109 m² • ??: 3

??????? ????????: 25122098 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25122098 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25122098
???????????	ca. 109 m²
?????????	3
???????????? ???	1
??????????	
??????????	2
???? ?????????????	2017
????? ?????????????	1 x ????????
	?????????, 50 EUR
	(???????????)

????? ??????????	1.400 EUR
???????????	285 EUR
?????????	
?????????????	??????????
?????????	????????
?????????????	
????????	WC ????????????,
	?????????????????
	?????????

??????? ?????????: 25122098 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	????? ??????? ??????	??????? ??????? ??????????	30.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	16.07.2028	?????????? ?????????????? ??????????	A+
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2017

??????? ???????? : 25122098 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

?? ????????



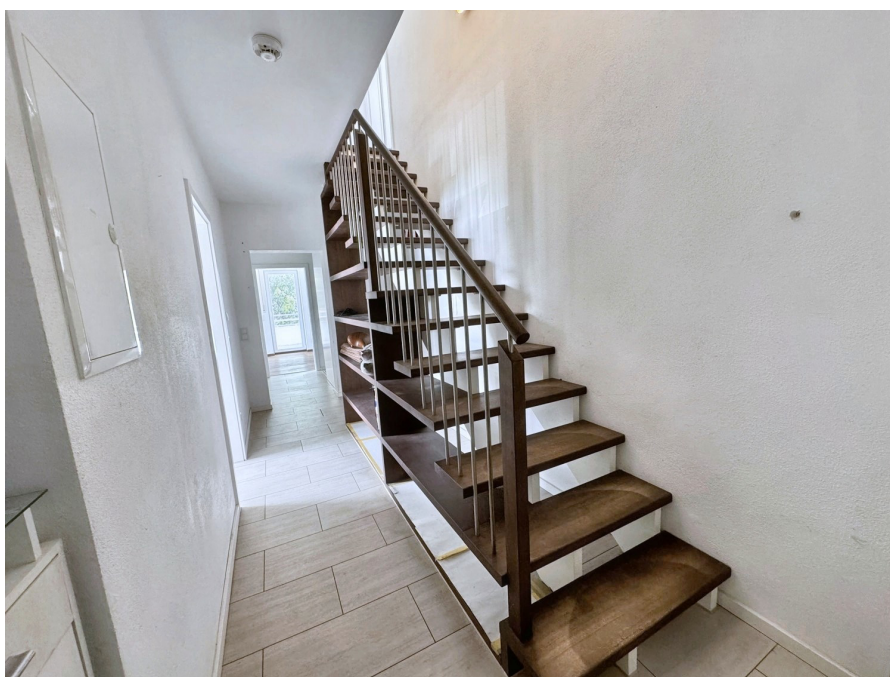
???????? ?????????: 25122098 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

?? ?????????



???????? ?????????: 25122098 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

?? ?????????



??????? ?????????: 25122098 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

???????? ??????????: 25122098 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

?? ?????????



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 Bäckergerasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

??????? ?????????: 25122098 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

??? ?????? ???????????

Diese exklusive Maisonette-Wohnung vereint zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept auf rund 109 m² Wohnfläche. Die im Jahr 2017 fertiggestellte Immobilie präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und erfüllt höchste Ansprüche an modernes Wohnen.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, darunter ein großzügiger Wohn- und Essbereich sowie ein ruhiges Schlafzimmer. Zwei stilvolle Badezimmer bieten Komfort und Privatsphäre.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Terrasse – ein wunderbarer Ort für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden. Ergänzt wird das Wohngefühl durch eine angenehme Fußbodenheizung und eine gehobene Ausstattungsqualität, die sich in allen Räumen widerspiegelt.

Die klare Formensprache, hochwertige Materialien und die offene Raumgestaltung schaffen ein elegantes Ambiente, das zum Wohlfühlen einlädt.

Diese Immobilie eignet sich perfekt für alle, die urbanes Leben mit einem Hauch von Exklusivität verbinden möchten. Diese Wohnung bietet nicht nur Raum zum Ankommen, sondern auch zum Genießen – drinnen wie draußen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ?????????: 25122098 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

???????????????? ???? ?????????

- helle Räume
- Terrasse
- sehr gute Anbindung an die Innenstadt
- energieeffizient
- gehobene Ausstattung
- große Fensterflächen
- Einbauküche gegen Ablöse
- 2 Tageslichtbäder mit ebenerdiger Dusche und Badewanne

??????? ?????????: 25122098 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

??? ??? ??? ???????????

Die angebotene Immobilie befindet sich in begehrter Lage im Augsburger Stadtteil Herrenbach – einem charmanten Viertel im östlichen Stadtgebiet, das durch seine hervorragende Infrastruktur und seine Nähe zur Natur gleichermaßen überzeugt.

Herrenbach verbindet urbanes Leben mit erholsamer Umgebung: Der nahegelegene Hochablass, die Wolfzahnau sowie die weitläufigen Uferwege entlang des Lechs laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannter Freizeitgestaltung ein. Gleichzeitig ist die Innenstadt von Augsburg in wenigen Minuten bequem erreichbar – sei es mit dem Fahrrad, dem Auto oder den gut angebundenen öffentlichen Verkehrsmitteln.

Der Stadtteil bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte prägen das lebendige und zugleich familiäre Wohnumfeld.

Besonders beliebt ist Herrenbach bei Menschen, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorteile einer zentralen Lage verzichten zu wollen. Die Mischung aus gewachsener Wohnstruktur, durchgrüntem Straßenzügen und guter Anbindung macht diesen Stadtteil zu einem idealen Ort für Paare, Singles und kleine Familien gleichermaßen.

??????? ?????????: 25122098 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2028.

Endenergiebedarf beträgt 30.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

??????? ?????????: 25122098 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com