

Augsburg – Innenstadt

# Charmante Wohnung im Herzen der Innenstadt

????????? ??????????: 25122132



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

???? ??????: 285.000 EUR • ??????????: ca. 66,39 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ?????????: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

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

???????? ??????????: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25122132	????? ???????	285.000 EUR
???????????	ca. 66,39 m²	???????????	???????
?????????	3	???????????	Käuferprovision
???????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????			MwSt.) des
???????????	1		beurkundeten
????? ??????????????	1962	?????????	Kaufpreises
		?????????	???????
		??????????????	
		????????	?????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

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

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ?????? ??????????	110.00 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ??????? ???	22.02.2028	?????????? ????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????? ?????? ??????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1962

??????? ???????: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

?? ????????





??????? ???????? : 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

?? ????????



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smartphone show the Von Poll Immobilien website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website address "www.von-poll.com" is at the bottom.

??????? ?????????: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

?? ????????



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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

??????? ???????: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## ??? ?????? ?????????

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss (Hochparterre) eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf rund 66 m² ein komfortables Zuhause in zentraler Lage. Sie überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung und eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Aktuell ist die Wohnung zuverlässig vermietet und stellt somit auch eine attraktive Kapitalanlage dar.

Der helle Wohn- und Essbereich mit großen Fenstern und Parkettboden bildet das Herzstück der Wohnung. Angrenzend befindet sich die separate Küche mit ausreichend Platz sowie ein praktischer Abstellraum. Das Schlafzimmer bietet Raum für ein großes Bett und Schrank, während das dritte Zimmer flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet; zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und Restaurants befinden sich in direkter Nähe. Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Diese Immobilie vereint zentrale Lage, funktionalen Grundriss und helle Räume mit gepflegtem Parkett.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.



??????? ???????: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

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

- Zentrale Lage
- Durchdachte Raumaufteilung
- Helle Räumlichkeiten
- Großzügiger Wohn - und Essbereich
- Einbauküche
- Derzeit vermietet

??????? ???????: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

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

Die Immobilie befindet sich im Herzen der Augsburger Innenstadt, einer der begehrtesten Wohn- und Geschäftsadressen der Fuggerstadt. Augsburg zählt zu den ältesten Städten Deutschlands und überzeugt mit einer einzigartigen Mischung aus Geschichte, Kultur, urbanem Leben und moderner Infrastruktur.

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung: Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen nach München, Ulm und Stuttgart. Über die nahegelegene B17 sowie die Autobahn A8 (München–Stuttgart) besteht zudem ein optimaler Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz. Innerhalb der Stadt sorgen Straßenbahn- und Buslinien für eine bequeme Mobilität ohne Auto.

In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Banken und kulturelle Einrichtungen. Der historische Rathausplatz, die berühmte Maximilianstraße mit ihren Prachtbauten sowie die Fuggerei – die älteste bestehende Sozialsiedlung der Welt – verleihen der Innenstadt ein unvergleichliches Flair.

Auch für Freizeit und Erholung ist gesorgt: Der nahegelegene Stadtgarten, die Augsburger Puppenkiste oder die Kongresshalle bieten ein abwechslungsreiches Freizeit- und Kulturprogramm.

??????? ?????????: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.2.2028.

Endenergiebedarf beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

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

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

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