

Augsburg - Innenstadt

# Exkluzív maisonette apartman Augsburgban – sokoldalú és nagyvonalú

VP azonosító: 25122124



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

VÉTELÁR: 790.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 186,4 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7

**VP azonosító: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Áttekintés

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| VP azonosító          | 25122124                          |
| Hasznos lakótér       | ca. 186,4 m <sup>2</sup>          |
| Emelet                | 3                                 |
| Szobák                | 7                                 |
| Hálósobák             | 3                                 |
| Fürdoszobák           | 1                                 |
| Építés éve            | 1978                              |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs, 25000 EUR (Eladó) |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 790.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Vendég WC, Beépített konyha, Erkély                                       |

**VP azonosító: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Távfutás   |
| Energiaforrás                                     | Táv        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 03.05.2028 |
| Energiaforrás                                     | Távfutás   |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 115.50 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1978                       |

**VP azonosító: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## Az ingatlan



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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

VP azonosító: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## Az ingatlan



**VON POLL IMMOBILIEN**

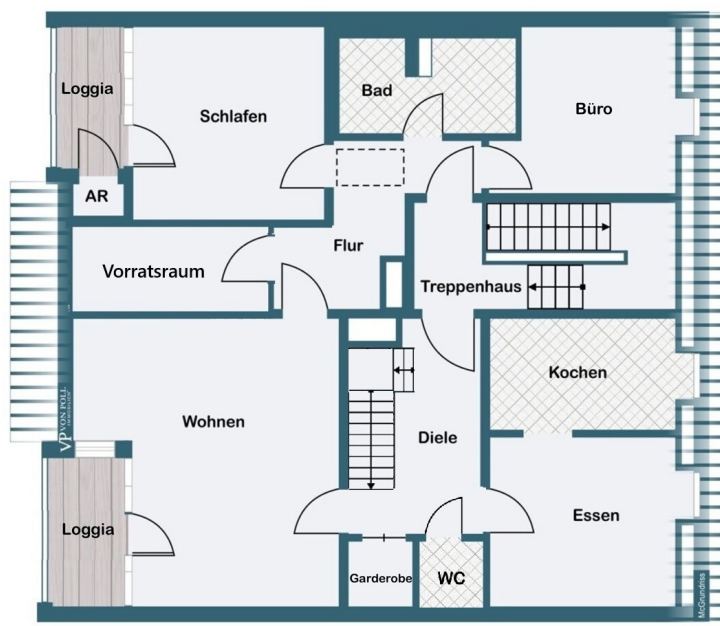
**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

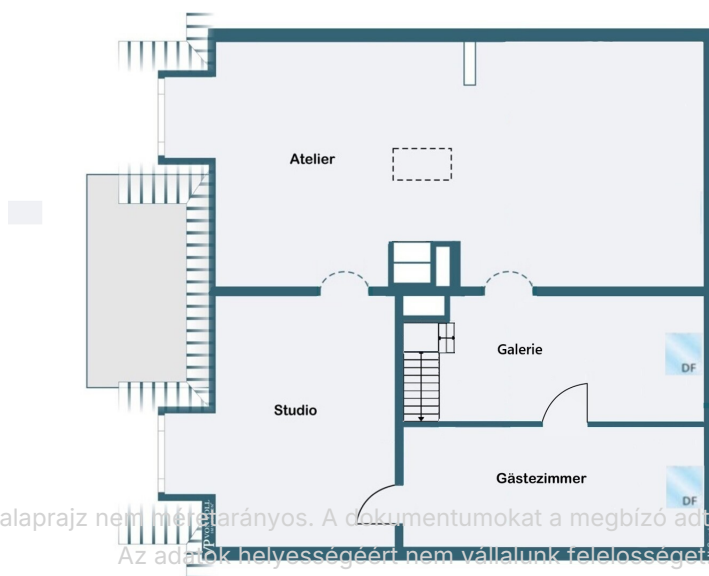
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## Alaprajzok



3. Obergeschoss



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességeért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Az első benyomás

Egy csendes és idilli udvarban megbúvó ingatlan egy jól karbantartott lakópark része. Ez a kivételes maisonette apartman két szinten terül el, és egyedülálló élettérrel kínál bőséges térrel és rugalmassággal. A tágas, hét szobára elosztott lakótérrel ideális családok, extra helyre szoruló párok, vagy az élet és a munka kombinálásához. A lakás kiváló helyen található Augsburgban – csendes, mégis kényelmesen megközelíthető üzletekkel, iskolákkal, tömegközlekedéssel és a városközponttal. Különlegesség: Az ingatlan két külön bejárattal rendelkezik, így könnyen két független lakóegységgé osztható – tökéletes többgenerációs életre vagy befektetésnek bérbeadási lehetőséggel.

**VP azonosító: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## **Részletes felszereltség**

- ruhige Lage mitten in der Innenstadt
- wohnen über zwei Etagen
- großzügige Raumaufteilung
- separate Garderobe
- Einbauküche
- Gäste WC
- zwei überdachte Loggien
- zwei Eingänge, Nutzung als zwei eigenständige Wohneinheiten möglich
- großer massiver Kellerraum
- zwei gekennzeichnete Plätze für Waschmaschine/Trockner im gemeinschaftlichen Waschmaschinenraum
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000,-- €) ist direkt vom Treppenhaus (trockenen Fußes) erreichbar

**VP azonosító: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Minden a helyszínról

Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch außergewöhnlich ruhiger Lage im Herzen von Augsburg. Sie verbindet auf harmonische Weise urbanes Lebensgefühl mit der Ruhe eines Rückzugsortes – eine seltene Kombination, die Wohnqualität und Lebensstil perfekt vereint.

Direkt vor der Haustür erwartet Sie die ganze Vielfalt des Stadtlebens: Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, charmante Cafés, Restaurants, Apotheken, Ärzte, Schulen und kulturelle Einrichtungen befinden sich in bequemer fußläufiger Entfernung.

Dank der hervorragenden Anbindung an Bus und Straßenbahn sind Sie bestens vernetzt und erreichen das Stadtzentrum sowie den Hauptbahnhof in nur wenigen Minuten. Auch die B17 und die Autobahn A8 sind schnell erreichbar und bieten eine ideale Verbindung in Richtung München, Ulm und Landsberg am Lech.

Diese Lage bietet das Beste aus beiden Welten – stilvolles Wohnen in ruhiger Atmosphäre und gleichzeitig die Vorzüge der Innenstadt direkt vor der Tür. Ein Wohnumfeld, das gleichermaßen wertbeständig, komfortabel und begehrt ist.

**VP azonosító: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.5.2028.

Endenergiebedarf beträgt 115.50 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

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.

**VP azonosító: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

**Gabriele Gräf**

---

**Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg**

**Tel.: +49 821 - 50 89 062 1**

**E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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