

Augsburg

## Kiváló belvárosi elhelyezkedés - ideális befektetőknek és lakástulajdonosoknak egyaránt

VP azonosító: 25122157



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

VÉTELÁR: 130.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 30 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 25122157 - 86153 Augsburg

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

VP azonosító: 25122157 - 86153 Augsburg

## Áttekintés

|                 |                       |                          |                                                                           |
|-----------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító    | 25122157              | Vételár                  | 130.000 EUR                                                               |
| Hasznos lakótér | ca. 30 m <sup>2</sup> | Lakás                    | Emelet                                                                    |
| Emelet          | 2                     | Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Szobák          | 1                     |                          |                                                                           |
| Fürdőszobák     | 1                     |                          |                                                                           |
| Építés éve      | 1966                  | Modernizálás / felújítás | 2020                                                                      |
|                 |                       | Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
|                 |                       | Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |

VP azonosító: 25122157 - 86153 Augsburg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 27.09.2027    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 168.90 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1966                |

VP azonosító: 25122157 - 86153 Augsburg

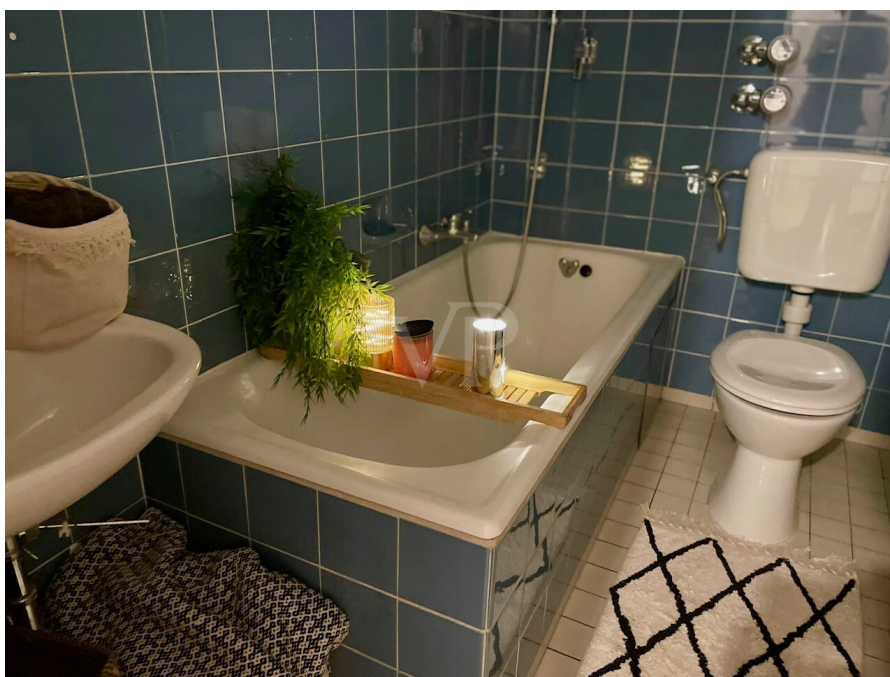
## Az ingatlan





VP azonosító: 25122157 - 86153 Augsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122157 - 86153 Augsburg

## Az első benyomás

Üdvözljük a városi élet élményének izgalmas lehetőségében, központi helyen: Ez a jól karbantartott lakás egy társasház második emeletén, a városközpont szívében található, átgondolt elrendezéssel és masszív jellemzőkkel, így azonnal beköltözhető vagy kiadható. Körülbelül 30 négyzetméteres lakóterével ez a lakás maximális használhatóságot és kényelmet kínál a hatékonyan megtervezett helyiségekben. A nyitott és hívogató nappali és hálószoba két nagy ablakon keresztül árad be természetes fénnel, kellemesen világos hangulatot teremtve, amely számos kialakítási lehetőséget kínál bármilyen belső stílushoz. A fehér ajtók kiemelik a lakás harmonikus összképét. A bejáratnál egy praktikus elosztó található, beépített konyhasarokkal: ez bőséges helyet biztosít minden szükséges konyhai eszköznek, és kompakt funkcionalitásával leegyszerűsíti a mindennapi életet. A beépített szekrény további tárolóhelyet és okos helykihasználást biztosít. Magán a lakáson kívül egy külön pincehelyiség is rendelkezésre áll, amely további tárolóhelyet kínál. Az Ön kényelme érdekében közös mosókonyha is rendelkezésre áll – mosógép és szárítógép is található itt, így a ruhamosás is egyszerű. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk Önnel egy személyes megtekintési időpontot. Várjuk megkeresését!

VP azonosító: 25122157 - 86153 Augsburg

## Részletes felszereltség

- zentrale Innenstadtlage nahe Vincentinum
- Einbauschränk
- 2 große Kunststofffenster, 2-fach, weiß
- weiße Türen
- heller, ansprechender Laminatboden
- Bad mit Wanne
- Diele mit Pantry-Küche
- Wände frisch gestrichen
- Speichernutzung mit Waschmaschine/Trockner
- Kellerabteil
- Wohnung sofort bezugsbereit



**VP azonosító: 25122157 - 86153 Augsburg**

## Minden a helyszínról

Lifestyle-Balance zum Greifen nah: Ob Schlendern durch die Altstadt, Abkühlen im Proviantbach, durch die Lechauen spazieren oder radeln, der Standort ist wie gemacht, um das, was Augsburg an Kultur und Lifestyle zu bieten hat, bequem zu genießen.

Das denkmalgeschützte Schlachthof-Quartier lädt in unmittelbarer Nähe mit seinen diversen Restaurants (N8Stallung, Restaurant Schlachthof, Restaurant Kälberhalle, Restaurant August, Feinkost Via del Gusto und Café Himmelgrün) zum Schlemmen ein, frische Brötchen aus der Biobäckerei sind nur einen Katzensprung entfernt und wer ein Fitnessstudio sucht, wird auch auf dem Gelände fündig.

Die Innenstadt von Augsburg ist mit einem kleinen Spaziergang durch die Altstadt bequem zu erreichen.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. Über die nahe Berliner Allee oder die Amagasaki Allee erreicht man in Kürze die Auffahrt zur A8 Richtung München-Stuttgart oder in südlicher Richtung die B17.

Wenn Sie dem Stadtrubel entkommen wollen und die Natur erleben möchten, können Sie dies im nahegelegenen Siebentischwald, dem Lech oder dem Naherholungsgebiet Kuhsee. Erleben Sie diese großartige Natur auf den vielen Wanderwegen oder starten Sie Ihren Fahrradausflug direkt vor Ihrer Haustüre.

VP azonosító: 25122157 - 86153 Augsburg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.9.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 168.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25122157 - 86153 Augsburg

## 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)