

Augsburg

Gut geschnittene Wohnung in zentraler Lage

Codice oggetto: 26122099



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 210.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26122099 - 86154 Augsburg

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26122099 - 86154 Augsburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26122099
Superficie netta	ca. 64 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1953

Prezzo d'acquisto	210.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 26122099 - 86154 Augsburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	22.05.2027
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	160.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1953

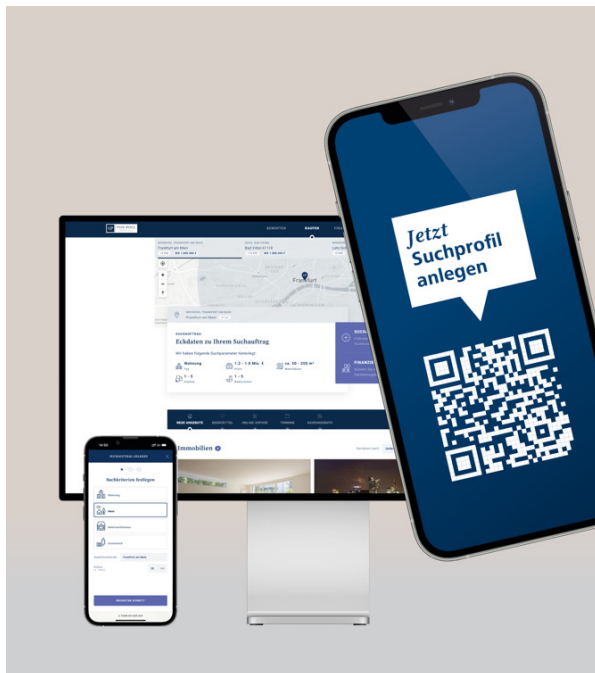
Codice oggetto: 26122099 - 86154 Augsburg

La proprietà



Codice oggetto: 26122099 - 86154 Augsburg

La proprietà



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

Codice oggetto: 26122099 - 86154 Augsburg

La proprietà

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Codice oggetto: 26122099 - 86154 Augsburg

Una prima impressione

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem klar strukturierten Grundriss, gut geschnittenen Räumen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als solide Kapitalanlage oder mit Blick auf eine spätere Eigennutzung – die Wohnung bietet eine flexible Perspektive für unterschiedliche Lebenssituationen.

Der großzügige Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft gemeinsam mit zwei gut geschnittenen Schlafzimmern ein angenehmes Raumangebot. Die separate Wohnküche bietet ausreichend Platz für den täglichen Alltag und unterstreicht die funktionale Aufteilung. Ein Tageslichtbad ergänzt das Wohnkonzept.

Die zeitlose Gestaltung bietet eine gute Grundlage für individuelle Wohnideen und ermöglicht eine unkomplizierte Anpassung an die persönlichen Bedürfnisse.

Eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger, die Wert auf einen durchdachten Grundriss und eine stadtnah gelegene Wohnmöglichkeit legen.

Codice oggetto: 26122099 - 86154 Augsburg

Dettagli dei servizi

- centrale Lage mit guter Verkehrsanbindung
- optimale Raumaufteilung
- helle Räume
- Einbauküche
- Tageslichtbad
- unterkellert
- 2023 renoviert
- derzeit vermietet

Codice oggetto: 26122099 - 86154 Augsburg

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Oberhausen einem gewachsenen und infrastrukturell hervorragend angebundenen Wohngebiet im Norden der Stadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine lebendige Umgebung, eine sehr gute Nahversorgung sowie eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt aus.

Die Augsburger Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine komfortable Anbindung an alle Stadtteile. Über die B17 sowie die Autobahn A8 (München–Stuttgart) besteht zudem eine ausgezeichnete Verbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz – ideal für Berufspendler.

In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Betriebe, Dienstleister und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Für Erholung im Grünen sorgen die nahegelegenen Wertachauen sowie verschiedene Park- und Grünanlagen, die zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten einladen.

Codice oggetto: 26122099 - 86154 Augsburg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26122099 - 86154 Augsburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com