

Augsburg

## Reserviert: Modernisierte Wohnung, neben Hochschule, sofort verfügbar

CODICE OGGETTO: 25122097

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 66 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25122097 - 86161 Augsburg

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

CODICE OGGETTO: 25122097 - 86161 Augsburg

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                                    |                                                                           |
|---------------------|-----------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25122097              | Prezzo d'acquisto                  | 280.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 66 m <sup>2</sup> | Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Piano               | 4                     | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 3                     | Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                      |
| Camere da letto     | 2                     | Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Bagni               | 1                     | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Anno di costruzione | 1963                  |                                    |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |                                    |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25122097 - 86161 Augsburg

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                                 | Consumo finale di energia                             | 118.90 kWh/m²a                      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 19.09.2028                          | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                                 | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1963                                |

CODICE OGGETTO: 25122097 - 86161 Augsburg

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 25122097 - 86161 Augsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122097 - 86161 Augsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122097 - 86161 Augsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122097 - 86161 Augsburg

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

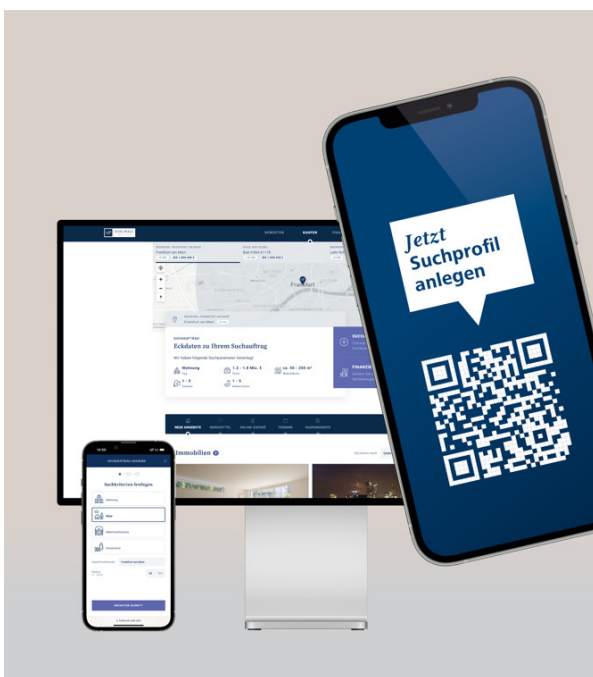
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODICE OGGETTO: 25122097 - 86161 Augsburg

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**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**

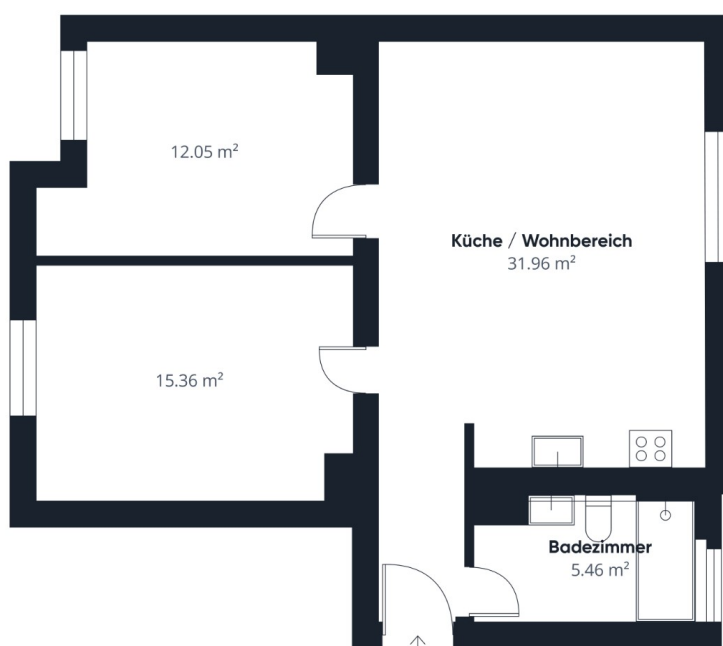
Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

CODICE OGGETTO: 25122097 - 86161 Augsburg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25122097 - 86161 Augsburg

## Una prima impressione

Diese umfassend modernisierte Wohnung im obersten Stockwerk überzeugt mit stilvollem Ambiente und einem gepflegten Gesamtzustand.

Mit einer Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup> bietet sie eine gut durchdachte Raumaufteilung, die ideal für Singles, Paare oder Pendler geeignet ist.

Die Wohnung verfügt insgesamt über drei Zimmer: ein geräumiges Schlafzimmer, ein flexibel nutzbares Arbeits- oder Gästezimmer sowie einen großzügig geschnittenen Wohnbereich.

Besonders hervorzuheben ist das Konzept des offenen Wohnens in der obersten Etage, das durch die geschickte Innenraumgestaltung ein Gefühl von Weitläufigkeit vermittelt. Das moderne Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und bietet Komfort für den täglichen Gebrauch.

Auch die restlichen Räumlichkeiten wurden die letzten Jahre modernisiert, wodurch die Wohnung in einem äußerst gepflegten und ansprechenden Zustand ist.

Die Lage der Immobilie bietet eine sehr gute Anbindung in alle Richtungen. Die Nähe zur Innenstadt ermöglicht es Ihnen, notwendige Besorgungen schnell zu erledigen und das kulturelle Angebot der Stadt zu genießen. Zudem befindet sich die Hochschule in fußläufiger Entfernung, was diese Wohnung auch für Studierende und Kapitalanleger attraktiv macht. Besonders hervorzuheben ist die direkte Zuganbindung, die Münchenpendlern schnelle und unkomplizierte Wege ermöglicht.

Diese Wohnung kombiniert modernes Wohnen mit praktischer Lage und hervorragender Infrastruktur.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25122097 - 86161 Augsburg**

## Dettagli dei servizi

- Nähe zur Innenstadt
- sehr gute Anbindung in alle Richtungen
- fußläufig zur Uni / Hochschule
- direkte Zuganbindung für Münchenpendler
- offenes Wohnen im obersten Geschoss
- umfangreich modernisiert
- neues Bad mit WC und Dusche
- Wohnungseingangstüre neu, Dreifachverriegelung
- schwimmend verlegtes Holzparkett
- Kunststofffenster 2 Fach ISO 2015  
mit Fensterbrett, Kunststoffrollläden
- Stellplatz im Innenhof
- Dachboden

**CODICE OGGETTO: 25122097 - 86161 Augsburg**

## Tutto sulla posizione

In direkter Anbindung zur Innenstadt am Roten Tor und in der Nähe des Siebentischwaldes befindet sich dieses Wohnhaus im Augsburger Stadtteil Hochfeld.

Wenn Sie dem Stadtrubel entkommen möchten und die Natur genießen wollen, so ist dies praktisch vor der Haustür mit dem Botanische Garten, dem Augsburger Zoo sowie dem Landschaftspark der Siebentischanlage mit angrenzender Kleingartenanlage sowie einem Sportareal mit Bolz-, Sport- und Tennisplätzen. möglich.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Geschäfte, Schulen und Kindergärten sowie Freizeitgestaltungsmöglichkeiten sind fußläufig in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahnlinie 2) gelangen Sie in Kürze in die Augsburger Innenstadt.

Auch die B300 bietet Ihnen eine hervorragende Anbindung sowohl auf die A8 München-Stuttgart als auch auf die B17.

**CODICE OGGETTO: 25122097 - 86161 Augsburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 118.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
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.

**CODICE OGGETTO: 25122097 - 86161 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](http://www.von-poll.com)