

Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## Grazioso appartamento di 3 locali con balcone

*Codice oggetto: 25122111*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 77,74 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

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

Codice oggetto: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25122111                           |
| Superficie netta    | ca. 77,74 m <sup>2</sup>           |
| Piano               | 2                                  |
| Vani                | 3                                  |
| Camere da letto     | 2                                  |
| Bagni               | 1                                  |
| Anno di costruzione | 1978                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage, 20000<br>EUR (Vendita) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 320.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

Codice oggetto: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 120.70 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.12.2027           | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1978                                |



Codice oggetto: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## La proprietà



Codice oggetto: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## La proprietà





Codice oggetto: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## La proprietà



Codice oggetto: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## 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)



Codice oggetto: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## Una prima impressione

Questo appartamento di tre locali ad Augusta-Kriegshaber offre circa 78 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con una disposizione ben progettata in un complesso residenziale ben curato. Situato in posizione centrale ma tranquilla, offre un ambiente abitativo piacevole con un elevato livello di comfort. La luminosa zona giorno e pranzo si apre su un balcone esposto a ovest, dotato di tenda da sole, che permette di rilassarsi comodamente anche nelle giornate di sole. La cucina separata, attrezzata, è progettata in modo funzionale e si integra armoniosamente nella planimetria. Oltre alla camera da letto, c'è un'altra stanza che può essere utilizzata in modo flessibile come camera dei bambini, camera degli ospiti o ufficio. Il bagno è dotato di vasca e doccia, e un WC separato per gli ospiti offre ulteriore comfort. Un posto auto sotterraneo e una cantina completano l'offerta. Scoprite di persona i vantaggi di questo immobile: non vediamo l'ora di conoscervi.

Codice oggetto: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## Dettagli dei servizi

- centrale Lage
- gepflegte Wohnanlage
- gut geschnittener Grundriss
- heller Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- Balkon
- Markise
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz



**Codice oggetto: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber**

## Tutto sulla posizione

Kriegshaber, im Westen von Augsburg gelegen, ist ein dynamischer Stadtteil, der geschickt Tradition und moderne Entwicklungen miteinander vereint.

Durch seine zentrale Lage und die Nähe zur renommierten Universitätsklinik Augsburg hat sich dieser Stadtteil zu einem beliebten Wohnort für Familien und Berufspendler entwickelt.

Einkaufsmöglichkeiten, eine Bäckerei, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die hervorragende Anbindung an die B17 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der A8 (München-Stuttgart), wodurch sowohl die Augsburger Innenstadt als auch das Umland problemlos erreicht werden können. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Bus- und Straßenbahnlinien, bieten zudem eine bequeme Verbindung in das Stadtzentrum und zu weiteren Zielorten.

Für Erholung und Freizeitaktivitäten sorgen der Sheridanpark sowie der Westliche Stadtpark, die mit ihren weitläufigen Grünflächen zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

Codice oggetto: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
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.

Codice oggetto: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

## 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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