

Augsburg – Innenstadt

# Grazioso appartamento nel cuore del centro città

Codice oggetto: 25122132



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

PREZZO D'ACQUISTO: 285.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 66,39 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

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

Codice oggetto: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25122132                 |
| Superficie netta    | ca. 66,39 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3                        |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1962                     |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 285.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Cucina componibile                                                        |

Codice oggetto: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Dati energetici

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento |
| Riscaldamento                           | Tele              |
| Certificazione energetica valido fino a | 22.02.2028        |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 110.00 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1962                             |

Codice oggetto: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## La proprietà





**VP 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: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## 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: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Una prima impressione

Questo trilocale ben progettato si trova al primo piano (piano rialzato) di un condominio ben tenuto e offre circa 66 m<sup>2</sup> di confortevole spazio abitativo in posizione centrale. Vanta una distribuzione ben studiata ed è ideale per single, coppie o piccole famiglie. Attualmente affittato in modo affidabile, l'appartamento rappresenta anche un'interessante opportunità di investimento. La luminosa zona giorno e pranzo con ampie finestre e pavimento in parquet costituisce il cuore dell'appartamento. Adiacente si trova la cucina separata, con ampio spazio e un pratico ripostiglio. La camera da letto offre spazio per un letto matrimoniale e un armadio, mentre la terza camera può essere utilizzata in modo flessibile come cameretta, ufficio o camera per gli ospiti. Il bagno è dotato di vasca, lavabo e WC; è disponibile anche un bagno per gli ospiti separato. Negozi, medici, bar e ristoranti si trovano nelle immediate vicinanze. Scuole, asili e mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili. Questa proprietà combina una posizione centrale, una planimetria funzionale e ambienti luminosi con pavimenti in parquet ben tenuti. Ha suscitato il tuo interesse? Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per visionare l'immobile.



Codice oggetto: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Dettagli dei servizi

- Centrale Lage
- Durchdachte Raumaufteilung
- Helle Räumlichkeiten
- Großzügiger Wohn - und Essbereich
- Einbauküche
- Derzeit vermietet

**Codice oggetto: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Herzen der Augsburger Innenstadt, einer der begehrtesten Wohn- und Geschäftsadressen der Fuggerstadt. Augsburg zählt zu den ältesten Städten Deutschlands und überzeugt mit einer einzigartigen Mischung aus Geschichte, Kultur, urbanem Leben und moderner Infrastruktur.

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung: Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen nach München, Ulm und Stuttgart. Über die nahegelegene B17 sowie die Autobahn A8 (München–Stuttgart) besteht zudem ein optimaler Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz. Innerhalb der Stadt sorgen Straßenbahn- und Buslinien für eine bequeme Mobilität ohne Auto.

In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Banken und kulturelle Einrichtungen. Der historische Rathausplatz, die berühmte Maximilianstraße mit ihren Prachtbauten sowie die Fuggerei – die älteste bestehende Sozialsiedlung der Welt – verleihen der Innenstadt ein unvergleichliches Flair.

Auch für Freizeit und Erholung ist gesorgt: Der nahegelegene Stadtgarten, die Augsburger Puppenkiste oder die Kongresshalle bieten ein abwechslungsreiches Freizeit- und Kulturprogramm.

**Codice oggetto: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.2.2028.

Endenergiebedarf beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

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: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## 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)