

Augsburg – Kriegshaber

Luminosa maisonette con veranda e spaziosa terrazza sul tetto

Codice oggetto: 25122145



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 1.845 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25122145 - 86156 Augsburg – 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: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|--------------------------------------------------|
| Codice oggetto | 25122145 |
| Superficie netta | ca. 155 m² |
| Piano | 3 |
| Vani | 3 |
| Camere da letto | 2 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 2008 |
| Garage/Posto auto | 1 x Parcheggio interrato, 70 EUR (Affitto) |

| | |
|---------------------|-----------------------------------------|
| Prezzo d'affitto | 1.845 EUR |
| Costi aggiuntivi | 350 EUR |
| Appartamento | Maisonette |
| Stato dell'immobile | Ristrutturato |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Balcone |

Codice oggetto: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Dati energetici

| | | | |
|-----------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento | Cogenerazione fossile | Consumo finale di energia | 63.40 kWh/m²a |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.05.2031 | Classe di efficienza energetica | B |
| Fonte di alimentazione | Gas | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2008 |

Codice oggetto: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

La proprietà



Codice oggetto: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

La proprietà



Codice oggetto: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

La proprietà



Codice oggetto: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

La proprietà



Codice oggetto: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

La proprietà



Codice oggetto: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

La proprietà



Codice oggetto: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Codice oggetto: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Una prima impressione

Questo eccezionale appartamento duplex si trova al terzo piano di un condominio ben tenuto e colpisce per il suo carattere unico. Offre un'ampia superficie abitabile di circa 155 m² nelle immediate vicinanze dell'Ospedale Universitario. L'edificio è stato ampiamente ristrutturato nel 2008 ed è in ottime condizioni. L'ampio ingresso vi accoglie in un'atmosfera aperta e invitante. Da qui si accede alla luminosa e accogliente zona giorno/pranzo con un ampio balcone esposto a ovest. Questo balcone è perfetto per godersi piacevoli serate gustando le prelibatezze preparate nella cucina adiacente. Nella parte posteriore dell'appartamento si trovano due camere da letto, un bagno con luce naturale, una vasca angolare e un WC per gli ospiti. Il punto di forza assoluto è l'ampia terrazza sul tetto con giardino d'inverno, che offre ampio spazio per diverse soluzioni di design e una vista panoramica mozzafiato. Nelle giornate limpide, si può godere di una vista unica sulle Alpi. L'edificio è dotato di un ascensore che consente un comodo accesso al terzo piano. Questa offerta unica include anche un posto auto sotterraneo (supplemento di 70 €) e una cantina con serratura. L'immobile è disponibile da subito. Questo appartamento duplex coniuga sapientemente stile di vita, dettagli esclusivi e una posizione superba. Lasciatevi convincere delle molteplici possibilità durante una visita: non vediamo l'ora di conoscervi!

Codice oggetto: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Dettagli dei servizi

- Maisonette mit Alpenblick
- beliebtes Wohngebiet
- sehr gute Infrastruktur
- großzügiger Grundriss
- gute Raumaufteilung
- großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich
- Parkett
- Eckbadewanne
- Gäste-WC
- weiße Kunststofffenster, 2-fach verglast
- weiße Türen
- beheizter Wintergarten
- traumhafte Dachterrasse
- großer Balkon
- Aufzug
- ab sofort bezugsbereit
- TG-Stellplatz (zzgl. € 70,-)

Codice oggetto: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Tutto sulla posizione

Kriegshaber ist einer der begehrtesten Stadtteile im Westen von Augsburg.

Hier wird innerstädtisches Wohnen mit enormer Lebensqualität und viel Grünflächen vor der Haustür kombiniert:

Ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés im näheren Umfeld zeichnet die Lage aus. Schulen, Kindergärten und vielfältige Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sorgen für eine optimale Anbindung an die Innenstadt und das umliegende Stadtgebiet.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man in Kürze den Augsburger Hauptbahnhof und die Innenstadt.

Codice oggetto: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.5.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 63.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25122145 - 86156 Augsburg – 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com