

Augsburg

## Posizione privilegiata in città, ideale sia per investitori che per proprietari-occupanti

**Codice oggetto: 25122157**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 130.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 30 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

Codice oggetto: 25122157 - 86153 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: 25122157 - 86153 Augsburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122157	Prezzo d'acquisto	130.000 EUR
Superficie netta	ca. 30 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	1	Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1966	Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 25122157 - 86153 Augsburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	168.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.09.2027	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

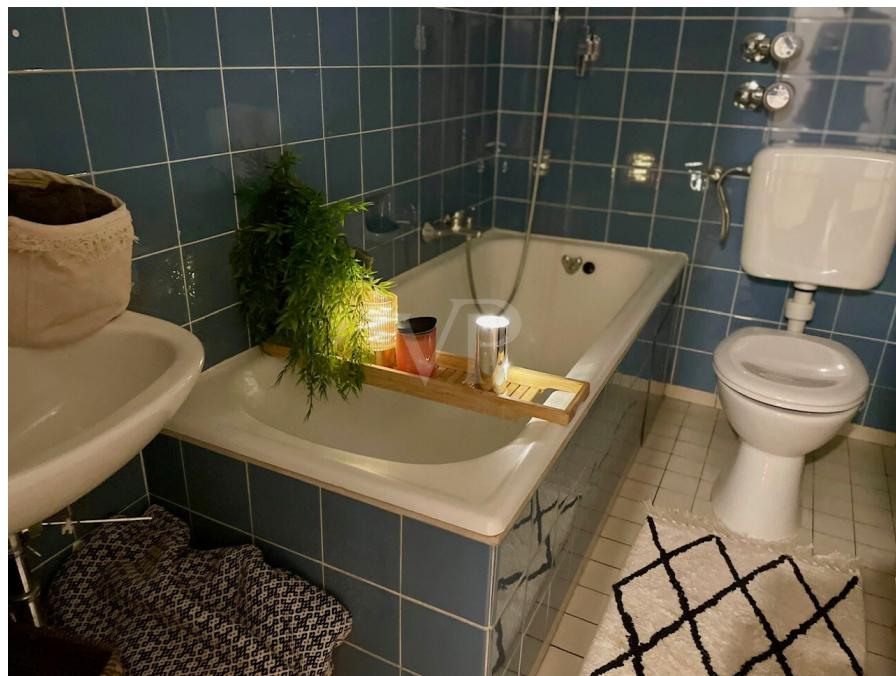
Codice oggetto: 25122157 - 86153 Augsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25122157 - 86153 Augsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25122157 - 86153 Augsburg

## Una prima impressione

Benvenuti a un'entusiasmante opportunità di vivere la vita urbana in una posizione centrale: questo appartamento ben tenuto al secondo piano di un edificio plurifamiliare si trova nel cuore del centro città e offre una disposizione ben progettata e caratteristiche solide, che lo rendono pronto per essere occupato immediatamente o affittato. Con circa 30 metri quadrati di superficie abitabile, questo appartamento offre la massima fruibilità e comfort in ambienti progettati in modo efficiente. La zona giorno e notte, aperta e accogliente, è inondata di luce naturale attraverso due ampie finestre, creando un ambiente piacevolmente luminoso che offre una varietà di possibilità di design per qualsiasi stile d'interni. Le porte bianche sottolineano l'aspetto generale armonioso dell'appartamento. L'ingresso presenta un pratico corridoio con angolo cottura integrato: questo offre ampio spazio per tutti gli utensili da cucina necessari e semplifica la vita quotidiana con la sua funzionalità compatta. Un armadio a muro offre ulteriore spazio di stoccaggio e un utilizzo intelligente degli spazi. Oltre all'appartamento stesso, è disponibile una cantina separata, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. Per la vostra comodità, potrete anche beneficiare di una lavanderia in comune: sia una lavatrice che un'asciugatrice sono presenti lì, rendendo facile la cura del bucato. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

Aspettiamo con ansia la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25122157 - 86153 Augsburg

## Dettagli dei servizi

- zentrale Innenstadtlage nahe Vincentinum
- Einbauschrank
- 2 große Kunststofffenster, 2-fach, weiß
- weiße Türen
- heller, ansprechender Laminatboden
- Bad mit Wanne
- Diele mit Pantry-Küche
- Wände frisch gestrichen
- Speichernutzung mit Waschmaschine/Trockner
- Kellerabteil
- Wohnung sofort bezugsbereit

**Codice oggetto: 25122157 - 86153 Augsburg**

## Tutto sulla posizione

Lifestyle-Balance zum Greifen nah: Ob Schlendern durch die Altstadt, Abkühlen im Proviantbach, durch die Lechauen spazieren oder radeln, der Standort ist wie gemacht, um das, was Augsburg an Kultur und Lifestyle zu bieten hat, bequem zu genießen.

Das denkmalgeschützte Schlachthof-Quartier lädt in unmittelbarer Nähe mit seinen diversen Restaurants (N8Stallung, Restaurant Schlachthof, Restaurant Kälberhalle, Restaurant August, Feinkost Via del Gusto und Café Himmelgrün) zum Schlemmen ein, frische Brötchen aus der Biobäckerei sind nur einen Katzensprung entfernt und wer ein Fitnessstudio sucht, wird auch auf dem Gelände fündig.

Die Innenstadt von Augsburg ist mit einem kleinen Spaziergang durch die Altstadt bequem zu erreichen.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. Über die nahe Berliner Allee oder die Amagasaki Allee erreicht man in Kürze die Auffahrt zur A8 Richtung München-Stuttgart oder in südlicher Richtung die B17.

Wenn Sie dem Stadttrubel entkommen wollen und die Natur erleben möchten, können Sie dies im nahegelegenen Siebentischwald, dem Lech oder dem Naherholungsgebiet Kuhsee. Erleben Sie diese großartige Natur auf den vielen Wanderwegen oder starten Sie Ihren Fahrradausflug direkt vor Ihrer Haustüre.

**Codice oggetto: 25122157 - 86153 Augsburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.9.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 168.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25122157 - 86153 Augsburg

## Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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)