

Augsburg

Top Citylage - sowohl für Kapitalanleger als auch zur Eigennutzung

Codice oggetto: 25122157



PREZZO D'ACQUISTO: 130.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 30 m² • VANI: 1



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



A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122157
Superficie netta	ca. 30 m ²
Piano	2
Vani	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1966

Prezzo d'acquisto	130.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio



Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	27.09.2027
Fonte di alimentazione	Gas

energetica	prestazione energetica
Consumo finale di energia	168.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966



La proprietà







La proprietà







Una prima impressione

Willkommen zu einer interessanten Gelegenheit, um urbanes Wohnen in zentraler Lage zu realisieren: Diese gepflegte Etagenwohnung im 2. Stock eines Mehrfamilienhauses befindet sich mitten im Herzen der Innenstadt und bietet eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine solide Ausstattung, die direkt zum Einzug oder der Vermietung einlädt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 30 m² bietet diese Wohnung auf effizient gestalteten Räumlichkeiten ein Höchstmaß an Nutzbarkeit und Komfort. Der offene, einladende Wohn- und Schlafbereich wird von zwei großen Fenstern durch natürliches Tageslicht durchflutet. Dadurch entsteht ein angenehm helles Ambiente, das jedem Einrichtungsstil vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Weiße Türen unterstreichen das harmonische Gesamtbild der Wohnung. Im Eingangsbereich befindet sich eine praktische Diele, in die eine Pantry-Küche integriert wurde: Diese bietet ausreichend Platz für alle nötigen Küchenutensilien und erleichtert den Alltag durch kompakte Funktionalität. Ein fest eingebauter Einbauschrank sorgt für zusätzlichen Stauraum und eine clevere Raumnutzung.

Ergänzend zur Wohnung selbst steht Ihnen ein separates Kellerabteil zur Verfügung, das weiteren Stauraum bietet. Für Ihren Komfort profitieren Sie außerdem von der gemeinschaftlichen Speichernutzung – dort sind sowohl Waschmaschine als auch Trockner untergebracht, sodass die Wäschepflege bequem möglich ist.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



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



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 denkmalgeschütze 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.



Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.9.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 168.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. 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.



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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com