

Augsburg

Gut geschnittene Wohnung in zentraler Lage

Número da propriedade: 26122099



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 210.000 EUR • ÁREA: ca. 64 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26122099 - 86154 Augsburg

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26122099 - 86154 Augsburg

Numa vista geral

Número da propriedade	26122099
Área	ca. 64 m ²
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1953

Preço de compra	210.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 26122099 - 86154 Augsburg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	22.05.2027
Aquecimento	Elétrico

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	160.90 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1953

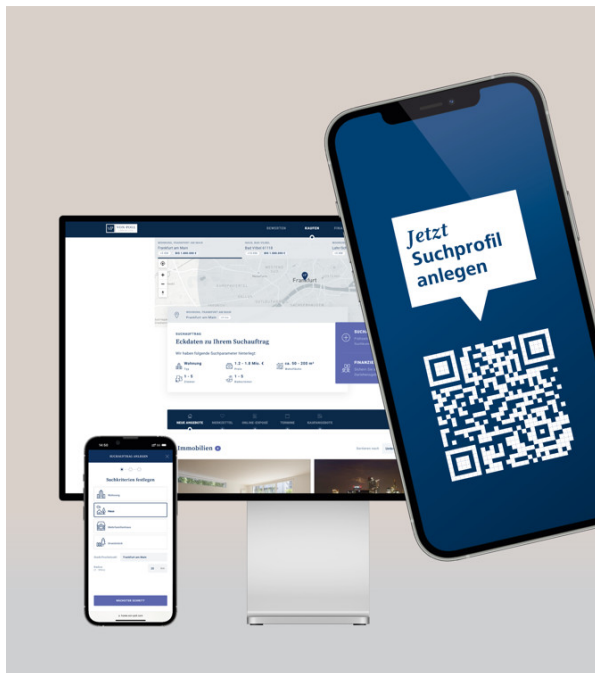
Número da propriedade: 26122099 - 86154 Augsburg

O imóvel



Número da propriedade: 26122099 - 86154 Augsburg

O imóvel



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

Número da propriedade: 26122099 - 86154 Augsburg

O imóvel

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Número da propriedade: 26122099 - 86154 Augsburg

Uma primeira impressão

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem klar strukturierten Grundriss, gut geschnittenen Räumen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als solide Kapitalanlage oder mit Blick auf eine spätere Eigennutzung – die Wohnung bietet eine flexible Perspektive für unterschiedliche Lebenssituationen.

Der großzügige Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft gemeinsam mit zwei gut geschnittenen Schlafzimmern ein angenehmes Raumangebot. Die separate Wohnküche bietet ausreichend Platz für den täglichen Alltag und unterstreicht die funktionale Aufteilung. Ein Tageslichtbad ergänzt das Wohnkonzept.

Die zeitlose Gestaltung bietet eine gute Grundlage für individuelle Wohnideen und ermöglicht eine unkomplizierte Anpassung an die persönlichen Bedürfnisse.

Eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger, die Wert auf einen durchdachten Grundriss und eine stadtnah gelegene Wohnmöglichkeit legen.

Número da propriedade: 26122099 - 86154 Augsburg

Detalhes do equipamento

- zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung
- optimale Raumaufteilung
- helle Räume
- Einbauküche
- Tageslichtbad
- unterkellert
- 2023 renoviert
- derzeit vermietet

Número da propriedade: 26122099 - 86154 Augsburg

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Oberhausen einem gewachsenen und infrastrukturell hervorragend angebundenen Wohngebiet im Norden der Stadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine lebendige Umgebung, eine sehr gute Nahversorgung sowie eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt aus.

Die Augsburger Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine komfortable Anbindung an alle Stadtteile. Über die B17 sowie die Autobahn A8 (München–Stuttgart) besteht zudem eine ausgezeichnete Verbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz – ideal für Berufspendler.

In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Betriebe, Dienstleister und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Für Erholung im Grünen sorgen die nahegelegenen Wertachauen sowie verschiedene Park- und Grünanlagen, die zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten einladen.

Número da propriedade: 26122099 - 86154 Augsburg

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26122099 - 86154 Augsburg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com