

Augsburg – Innenstadt

# Renovierungsbedürftige Wohnung mit Option in 2 Wohneinheiten zu teilen

Número da propriedade: 23122131



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

PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 112 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5

Número da propriedade: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

- 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: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	23122131	Preço de compra	495.000 EUR
Área	ca. 112 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	1	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Quartos	4	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1904		

Número da propriedade: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	GAS	Consumo final de energia	130.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	04.08.2030	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

## O imóvel



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

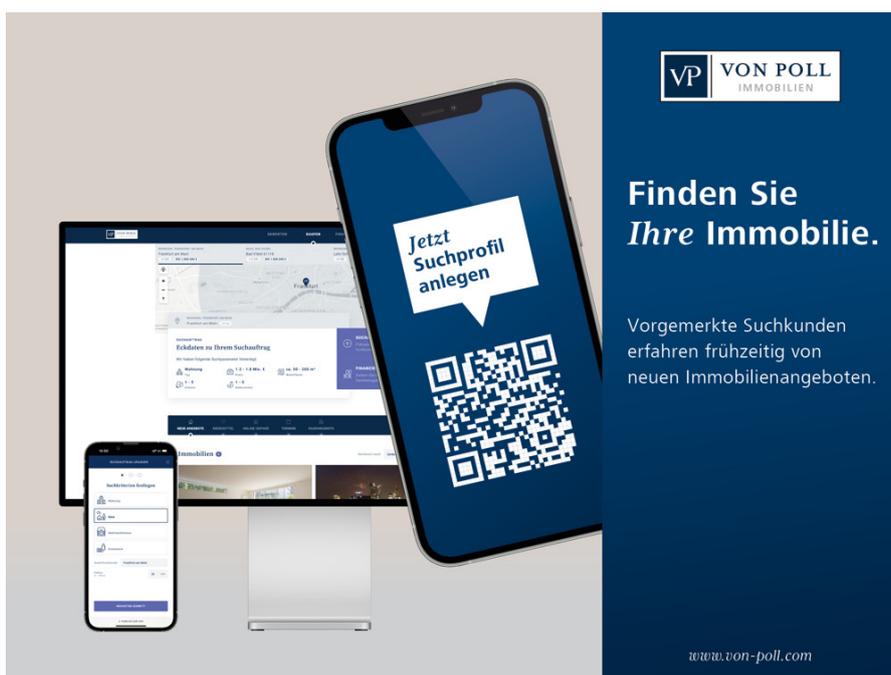
Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0821 50 89 06-21**

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Número da propriedade: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

## O imóvel



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine geräumige 5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus. Sie bietet eine großzügige Raumaufteilung, die sich ideal für Familien oder Paare eignet. Die Wohnung befindet sich im beliebtem Bismarckviertel in einer zentralen und ruhigen Lage, die sowohl eine gute Anbindung an die Innenstadt als auch eine entspannte Wohnsituation bietet. Die derzeitige Aufteilung der Wohnung umfasst vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer und eine Einbauküche. Zusätzlich gibt es eine Speisekammer mit Einbauten, die für zusätzlichen Stauraum sorgt. Sollte Bedarf bestehen, könnte die Wohnung auch wieder in 2 Wohnungen unterteilt und getrennt voneinander genutzt werden. Das Objekt verfügt über zwei Kellerabteile, die bereits mit Regalen ausgestattet sind, sowie weiteren Stauraum im Dachboden. Somit besteht ausreichend Platz für die Unterbringung von Gegenständen, die nicht tagtäglich benötigt werden. Das besondere Highlight dieser Wohnung ist die gemeinschaftliche Dachterrasse, die zum Entspannen und Genießen in der Sonne einlädt. Von dort aus haben Sie einen fantastischen Ausblick auch auf den nahe gelegenen Augsburger Hotelturn.

Número da propriedade: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

## Detalhes do equipamento

- beliebte und ruhige Lage
- gepflegter Altbau
- 1. OG - komplett über die ganze Etage
- gut durchdachte Raumaufteilung
- großzügige Wohnung in 2 Einheiten teilbar
- Einbauküche
- Speisekammer mit Einbauten
- Balkon
- gemeinschaftliche Dachterrasse
- 2 Kellerabteile (inkl. Regale)
- zusätzlicher Stauraum im Dachboden

Número da propriedade: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

## Tudo sobre a localização

Im beliebten Bismarckviertel, eine der besten Wohnlagen im Innenstadtbereich, finden Sie dieses charmante Mehrfamilienhaus. Zur Innenstadt mit ihren vielen Geschäften und Restaurants sind es über die Maximilianstraße nur wenige Gehminuten. Die Infrastruktur ist ideal: alles ist fußläufig erreichbar, der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend. Kindergärten, Schulen und die Augsburger Puppenkiste befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Hauptbahnhof ist fußläufig in nur fünf Minuten zu erreichen und die Straßenbahnverbindung ist vom Königsplatz in alle Richtungen gegeben.

Número da propriedade: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.8.2030. Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. 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 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.

Número da propriedade: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

## Pessoa de contacto

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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