

**Augsburg - Innenstadt**

# **Sanierte Jugendstilwohnung im Erdgeschoss mit Balkon und Garten**

**Número da propriedade: 26122024**



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

**PREÇO DE COMPRA: 689.000 EUR • ÁREA: ca. 125 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5**

**Número da propriedade: 26122024 - 86152 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: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	26122024	Preço de compra	689.000 EUR
Área	ca. 125 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	1	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	3.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1925		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 20000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento

Aquecimento

Aquecimento por chão radiante

Gás

Certificado Energético

Legally not required

Número da propriedade: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## O imóvel



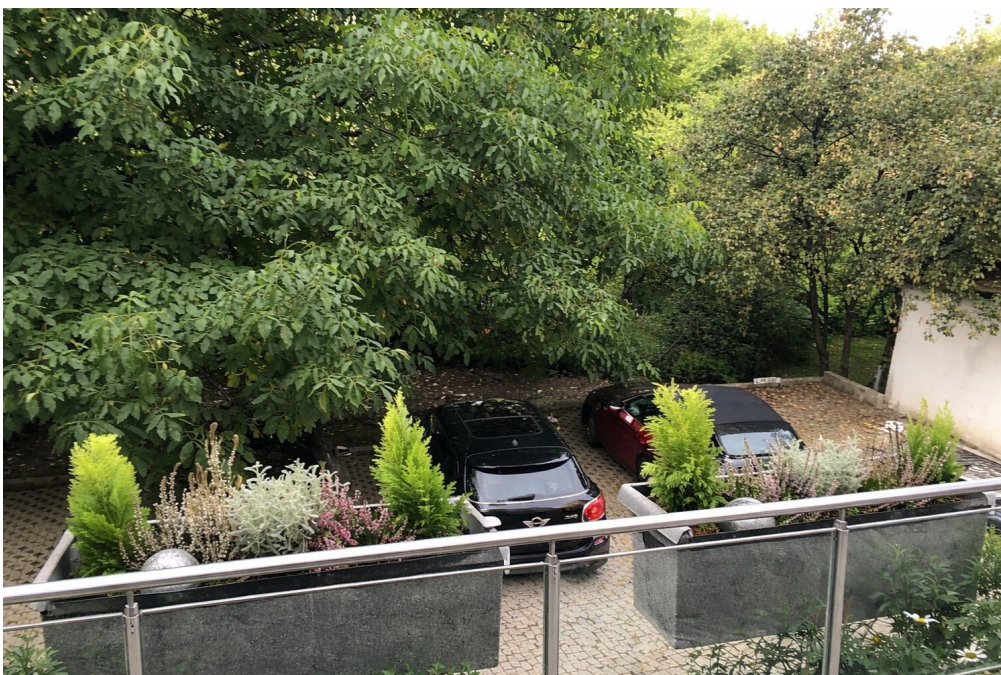
Número da propriedade: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26122024 - 86152 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: 26122024 - 86152 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: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Uma primeira impressão

Diese außergewöhnlich großzügige Wohnung befindet sich im beliebtem Stadtjägerviertel und verbindet gekonnt historischen Charme mit modernem Komfort. Die Wohnung wurde im Jahr 2011 umfassend und hochwertig saniert. Zusätzlich erfolgte der Einbau moderner Bäder und einer Fußbodenheizung.

In der insgesamt gehobenen Ausstattungsqualität überzeugt diese Wohnung durch ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt 3,5 Zimmern. Neben einem Schlafzimmer stehen Ihnen weitere großzügige Räumlichkeiten zur Verfügung, die sich individuell als Wohn- oder Arbeitsbereiche und Kinderzimmer nutzen lassen.

Ein besonderes Highlight sind die hohen Decken, die den Räumen ein beeindruckendes Raumgefühl und eine elegante Atmosphäre verleihen. Die offene Küche mit exklusive Einbauküche und Kücheninsel bildet das Herzstück der Wohnung.

Das großzügige Tageslichtbad präsentiert sich modern und stilvoll mit freistehender Badewanne sowie ebenerdiger Dusche. Ein separates Gäste WC, ergänzt den komfortablen Grundriss.

Breite Türen und ein schwellenfreier Zugang unterstreichen die hohe Alltagsauglichkeit und Flexibilität dieser Immobilie.

Genießen Sie entspannte Stunden auf dem Balkon oder nutzen Sie den großen Gartenanteil von ca. 30 m<sup>2</sup>, der exklusiv zur Wohnung gehört. Dieser Außenbereich bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung, sei es für gemütliche Stunden im Freien oder als Spielfläche für Kinder.

Ein eigener Stellplatz am Objekt gewährleistet jederzeit komfortables Parken direkt vor der Haustür.

Zusammengefasst bietet Ihnen diese Wohnung eine gelungene Symbiose aus historischem Charme, großzügigen, hohen Räumen und zeitgemäßer Ausstattung. Eine Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten.

**Número da propriedade: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## **Detalhes do equipamento**

- Ensembleschutz
- hohe Räume
- offene Küche mit Kücheninsel
- breite Türen, schwellenfrei
- grosses Bad mit freistehender Badewanne
- Gäste WC
- Fußbodenheizung
- Balkon
- Fahrstuhl
- Gartenanteil ( ca. 30 m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil
- Stellplatz
- Wohnung wird frei zum 01.04.2026

**Número da propriedade: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Immobilie liegt zentral im Herzen von Augsburg in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und dennoch in ruhiger Lage.**

**Den Stadtmarkt sowie die Annastraße mit den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten.**

**Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.**

**Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Pkw als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Straßenbahnen und Busse verkehren im Minutentakt, und die zentralen Haltestellen sowie der Augsburger Hauptbahnhof befinden sich nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt. Über die nahegelegene Berliner Allee oder die Amagasaki-Allee gelangen Sie in kurzer Zeit zur Auffahrt zur A8 in Richtung München-Stuttgart oder zur B17 in südlicher Richtung.**

**Número da propriedade: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## **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 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: 26122024 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## **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](mailto:augsburg@von-poll.com)**

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

---

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