

Augsburg – Innenstadt

# Charmante Wohnung im Herzen der Innenstadt

Número da propriedade: 25122132



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

PREÇO DE COMPRA: 285.000 EUR • ÁREA: ca. 66,39 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25122132 - 86150 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: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Numa vista geral

|                       |                          |                             |                                                                           |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25122132                 | Preço de compra             | 285.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 66,39 m <sup>2</sup> | Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Quartos               | 3                        | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 2                        |                             |                                                                           |
| Casas de banho        | 1                        |                             |                                                                           |
| Ano de construção     | 1962                     | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
|                       |                          | Móveis                      | Cozinha embutida                                                          |

Número da propriedade: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Dados energéticos

|                                   |                       |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento distrital | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Remoto                | Procura final de energia                                 | 110.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 22.02.2028            | Classificação energética                                 | D                        |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano    | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1962                     |

Número da propriedade: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

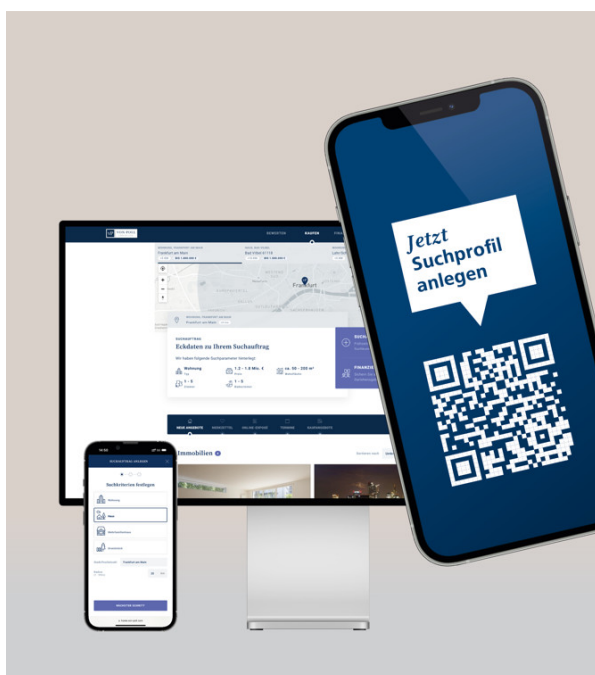
## O imóvel



Número da propriedade: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## O imóvel





**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: 25122132 - 86150 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)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número da propriedade: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Uma primeira impressão

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss (Hochparterre) eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf rund 66 m² ein komfortables Zuhause in zentraler Lage. Sie überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung und eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Aktuell ist die Wohnung zuverlässig vermietet und stellt somit auch eine attraktive Kapitalanlage dar.

Der helle Wohn- und Essbereich mit großen Fenstern und Parkettboden bildet das Herzstück der Wohnung. Angrenzend befindet sich die separate Küche mit ausreichend Platz sowie ein praktischer Abstellraum. Das Schlafzimmer bietet Raum für ein großes Bett und Schrank, während das dritte Zimmer flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet; zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und Restaurants befinden sich in direkter Nähe. Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Diese Immobilie vereint zentrale Lage, funktionalen Grundriss und helle Räume mit gepflegtem Parkett.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Detalhes do equipamento

- Zentrale Lage
- Durchdachte Raumaufteilung
- Helle Räumlichkeiten
- Großzügiger Wohn - und Essbereich
- Einbauküche
- Derzeit vermietet

Número da propriedade: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im Herzen der Augsburger Innenstadt, einer der begehrtesten Wohn- und Geschäftsadressen der Fuggerstadt. Augsburg zählt zu den ältesten Städten Deutschlands und überzeugt mit einer einzigartigen Mischung aus Geschichte, Kultur, urbanem Leben und moderner Infrastruktur.

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung: Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen nach München, Ulm und Stuttgart. Über die nahegelegene B17 sowie die Autobahn A8 (München–Stuttgart) besteht zudem ein optimaler Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz. Innerhalb der Stadt sorgen Straßenbahn- und Buslinien für eine bequeme Mobilität ohne Auto.

In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Banken und kulturelle Einrichtungen. Der historische Rathausplatz, die berühmte Maximilianstraße mit ihren Prachtbauten sowie die Fuggerei – die älteste bestehende Sozialsiedlung der Welt – verleihen der Innenstadt ein unvergleichliches Flair.

Auch für Freizeit und Erholung ist gesorgt: Der nahegelegene Stadtgarten, die Augsburger Puppenkiste oder die Kongresshalle bieten ein abwechslungsreiches Freizeit- und Kulturprogramm.

Número da propriedade: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.2.2028.

Endenergiebedarf beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

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 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: 25122132 - 86150 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)