

Augsburg

# Historischer Charme trifft auf modernes und offenes Wohnambiente

*Número da propriedade: 26122092*



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

**PREÇO DE COMPRA: 340.000 EUR • ÁREA: ca. 67 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26122092 - 86153 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: 26122092 - 86153 Augsburg

## Numa vista geral

|                       |                       |                             |                                                                           |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 26122092              | Preço de compra             | 340.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 67 m <sup>2</sup> | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Piso                  | 3                     |                             |                                                                           |
| Quartos               | 2                     |                             |                                                                           |
| Quartos               | 1                     | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Casas de banho        | 2                     | Área útil                   | ca. 86 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ano de construção     | 1924                  | Móveis                      | WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida                                 |

Número da propriedade: 26122092 - 86153 Augsburg

## Dados energéticos

Sistemas de  
aquecimento

Aquecimento central

Certificado  
Energético

Legally not required

Aquecimento

Gás

Número da propriedade: 26122092 - 86153 Augsburg

## O imóvel





Número da propriedade: 26122092 - 86153 Augsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26122092 - 86153 Augsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26122092 - 86153 Augsburg

## O imóvel





Número da propriedade: 26122092 - 86153 Augsburg

## O imóvel



**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



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: 26122092 - 86153 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

**Número da propriedade: 26122092 - 86153 Augsburg**

## Uma primeira impressão

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung verbindet den Charme historischer Architektur mit einem modernen Wohnkonzept. Freigelegte Holzbalken, beeindruckende Raumhöhen und eine offene Gestaltung verleihen der Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter und schaffen ein Wohnambiente mit besonderer Atmosphäre.

Die durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen sorgt für ein großzügiges Wohngefühl und fließende Übergänge zwischen den einzelnen Wohnbereichen. Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der historische Bauelemente harmonisch mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet.

Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel fügt sich nahtlos in das offene Raumkonzept ein und bildet den idealen Mittelpunkt für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden. Das großzügige Tageslichtbad mit Eckbadewanne ergänzt den gehobenen Wohnkomfort.

Ein architektonisches Highlight ist die offene Galerie, die den großzügigen Charakter der Wohnung zusätzlich unterstreicht. In Kombination mit den sichtbaren Holzbalken und den beeindruckenden Raumhöhen entsteht ein Wohnkonzept, das Individualität und stilvolles Wohnen auf besondere Weise vereint.

Ein eigenes Kellerabteil rundet das Angebot ab. Die begehrte Innenstadtlage bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dank der hervorragenden Infrastruktur genießen Sie urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

**Número da propriedade: 26122092 - 86153 Augsburg**

## **Detalhes do equipamento**

- beliebte und zentrale Innenstadtlage
- Denkmalschutz
- optimale Raumaufteilung über zwei Ebenen
- offene Raumgestaltung
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Galerie mit Ankleide
- freigelegte historische Holzbalken
- hochwertige Einbauküche mit Kochinsel
- Tageslichtbadezimmer mit Eckbadewanne und Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- kleine Eigentümergemeinschaft
- derzeit vermietet

**Número da propriedade: 26122092 - 86153 Augsburg**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich in begehrter Innenstadtlage von Augsburg und vereint urbanes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Kurze Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Einkaufs-, Freizeit- und Kulturangeboten machen diesen Standort besonders attraktiv.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar und gewährleisten einen hohen Wohnkomfort. Darüber hinaus laden zahlreiche Cafés, Restaurants und individuelle Geschäfte zum Verweilen ein und unterstreichen die besondere Lebensqualität dieser zentralen Wohnlage.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Augsburger Hauptbahnhof. Über die B17 und die Autobahn A8 (München–Stuttgart) sind zudem die umliegenden Wirtschaftsstandorte optimal erreichbar.

Auch der Freizeitwert überzeugt. Zahlreiche Grünanlagen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie das abwechslungsreiche Kulturangebot der Fuggerstadt mit Museen, Theatern und Veranstaltungen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diesen Standort gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer, Berufspendler und Kapitalanleger.



**Número da propriedade: 26122092 - 86153 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 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: 26122092 - 86153 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](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)**