

Augsburg

# Stilvolle Eigentumswohnung mit moderner Ausstattung und Wohlfühlcharakter

Objektnummer: 25122031



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

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25122031 - 86156 Augsburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122031 - 86156 Augsburg

## Auf einen Blick

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Objektnummer | 25122031                            |
| Wohnfläche   | ca. 121 m²                          |
| Etage        | 2                                   |
| Zimmer       | 4                                   |
| Schlafzimmer | 3                                   |
| Badezimmer   | 1                                   |
| Baujahr      | 1953                                |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 15000<br>EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 599.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon                                                      |

Objektnummer: 25122031 - 86156 Augsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY |
| Energieausweis gültig bis  | 18.06.2030  |
| Befeuuerung                | Elektro     |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieausweis              | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 32.40 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Baujahr laut Energieausweis | 1953          |

Objektnummer: 25122031 - 86156 Augsburg

## Die Immobilie



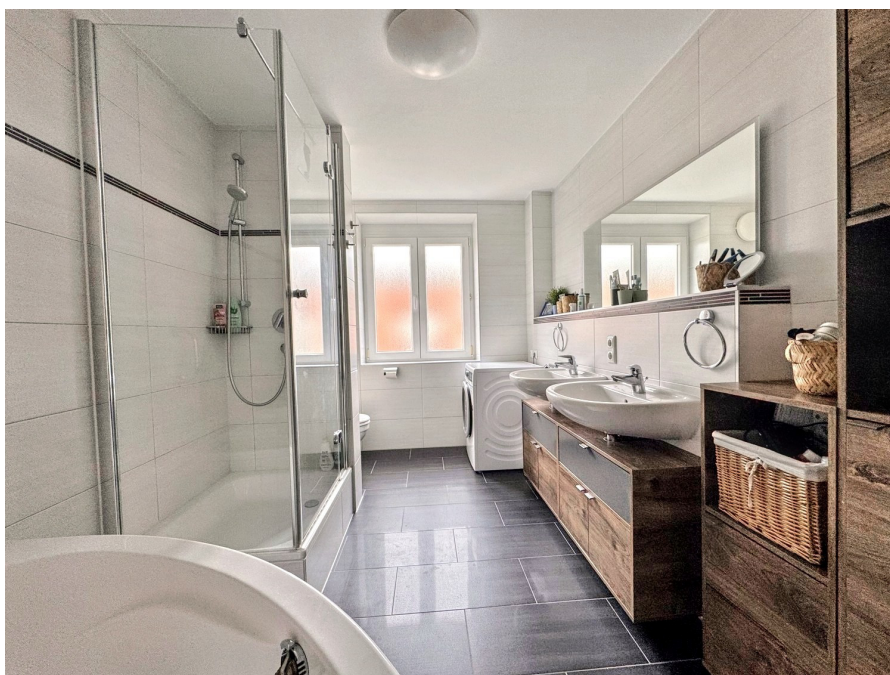
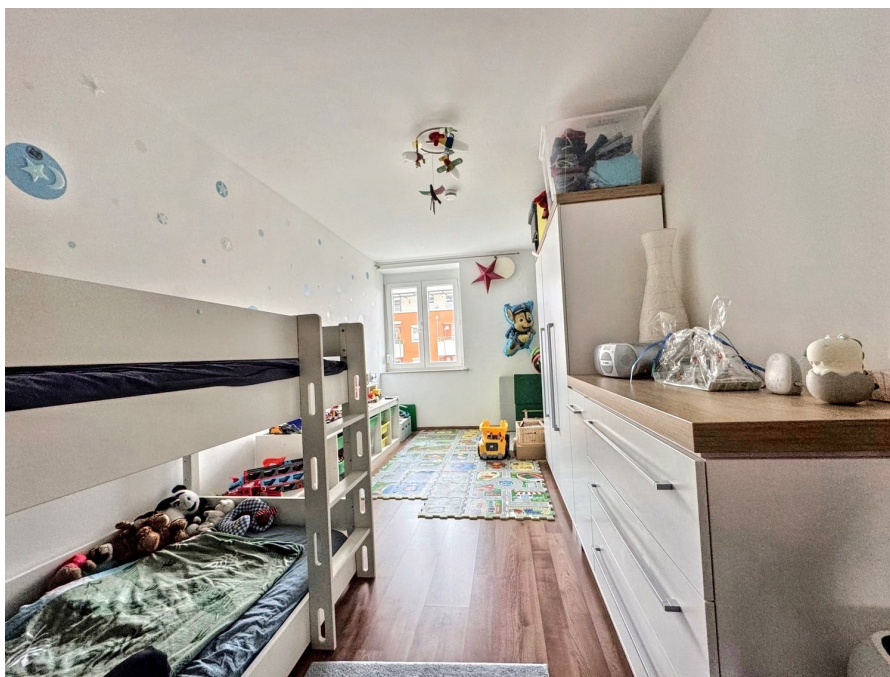
Objektnummer: 25122031 - 86156 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122031 - 86156 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122031 - 86156 Augsburg

## Die Immobilie

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop shows the Von Poll Immobilien website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website address "www.von-poll.com" is at the bottom right.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25122031 - 86156 Augsburg

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25122031 - 86156 Augsburg

## Ein erster Eindruck

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, einem durchdachten Grundriss und einer zentralen Lage. Nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2010 bietet sie zeitgemäßen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Ambiente, während die Fußbodenheizung eine angenehme Wärme verbreitet. Eine dezentrale Lüftungsanlage trägt zudem zu einem optimalen Raumklima bei. Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit einer hochwertigen, integrierten Einbauküche – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden zu Hause. Drei geräumige Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das stilvolle Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem Doppelwaschbecken und einem WC ausgestattet und sorgt für besonderen Komfort. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Ein weiteres Highlight ist der sonnige Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt und das Wohnkonzept perfekt abrundet. Ein Carport (zzgl. 15.000 €) bietet eine komfortable Parkmöglichkeit für Ihr Fahrzeug. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25122031 - 86156 Augsburg

## Ausstattung und Details

- 2010 kernsaniert
- beliebte und ruhige Lage
- großzügige Raumaufteilung
- helle Räumlichkeiten
- offene und hochwertige Einbauküche mit Markenelektrogeräte
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- dezentrale Lüftungsanlage
- Erdwärmepumpe
- Balkon
- Kellerabteil
- Carport (zzgl. 15.000,-- €)

Objektnummer: 25122031 - 86156 Augsburg

## Alles zum Standort

Kriegshaber, im Westen von Augsburg gelegen, ist ein dynamischer Stadtteil, der geschickt Tradition und moderne Entwicklungen miteinander vereint. Durch seine zentrale Lage und die Nähe zur renommierten Universitätsklinik Augsburg hat sich dieser Stadtteil zu einem beliebten Wohnort für Familien und Berufspendler entwickelt. Die hervorragende Anbindung an die B17 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der A8 (München-Stuttgart), wodurch sowohl die Augsburger Innenstadt als auch das Umland problemlos erreicht werden können. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Bus- und Straßenbahnlinien, bieten zudem eine bequeme Verbindung in das Stadtzentrum und zu weiteren Zielorten. Das Einkaufszentrum City-Galerie Augsburg ist nur wenige Minuten entfernt, was für eine umfassende Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sorgt. Für Erholung und Freizeitaktivitäten sorgen der Sheridanpark sowie der Westliche Stadtpark, die mit ihren weitläufigen Grünflächen zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

Objektnummer: 25122031 - 86156 Augsburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2030. Endenergiebedarf beträgt 32.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Objektnummer: 25122031 - 86156 Augsburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)