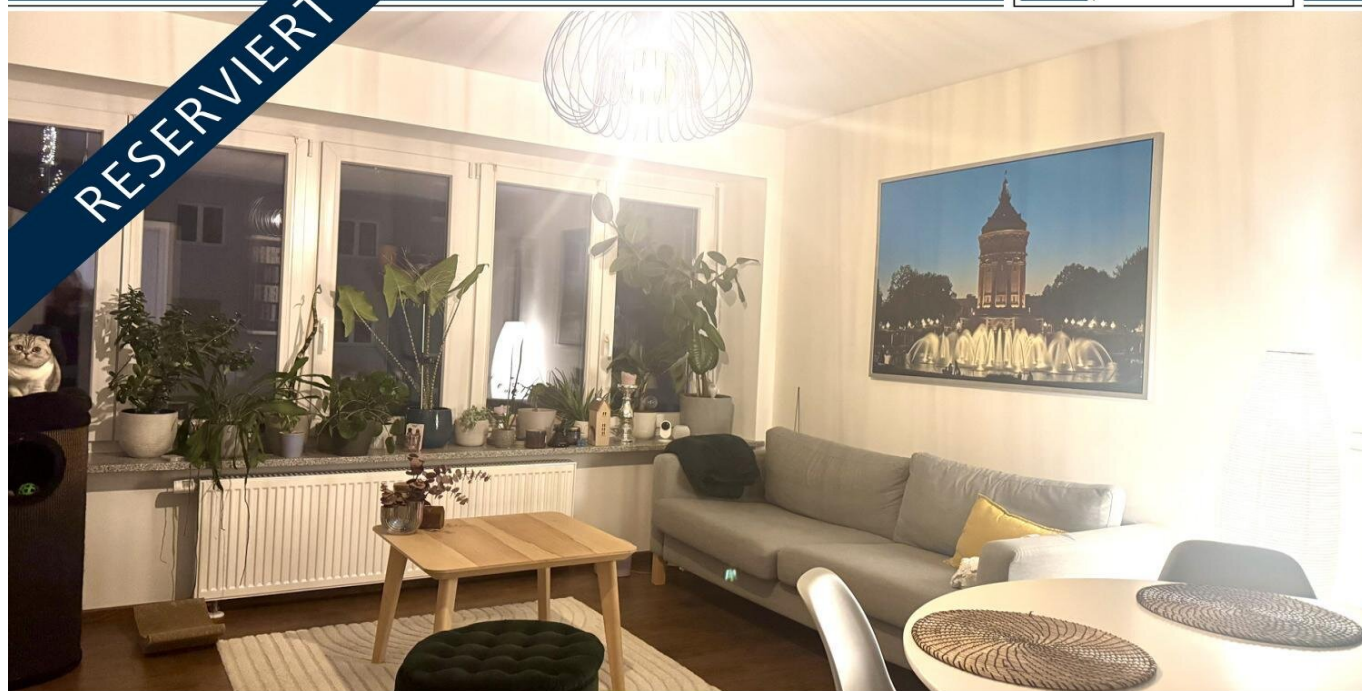


Augsburg – Innenstadt

Moderne Innenstadtwohnung mit Balkon

Property ID: 24122154

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 65 m² • ROOMS: 3

Property ID: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

At a glance

Property ID	24122154
Living Space	ca. 65 m²
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1954

Purchase Price	295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

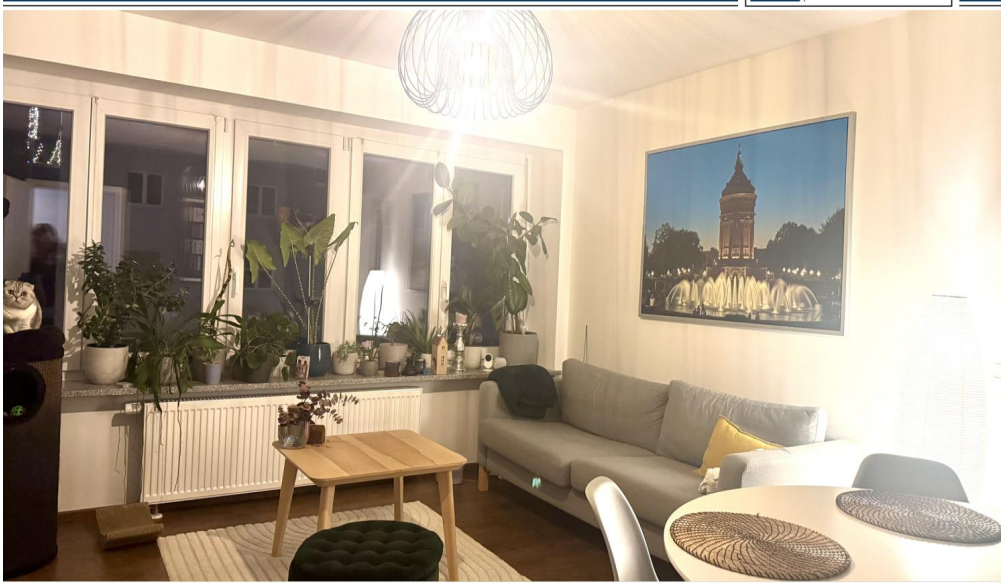
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	07.10.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	122.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

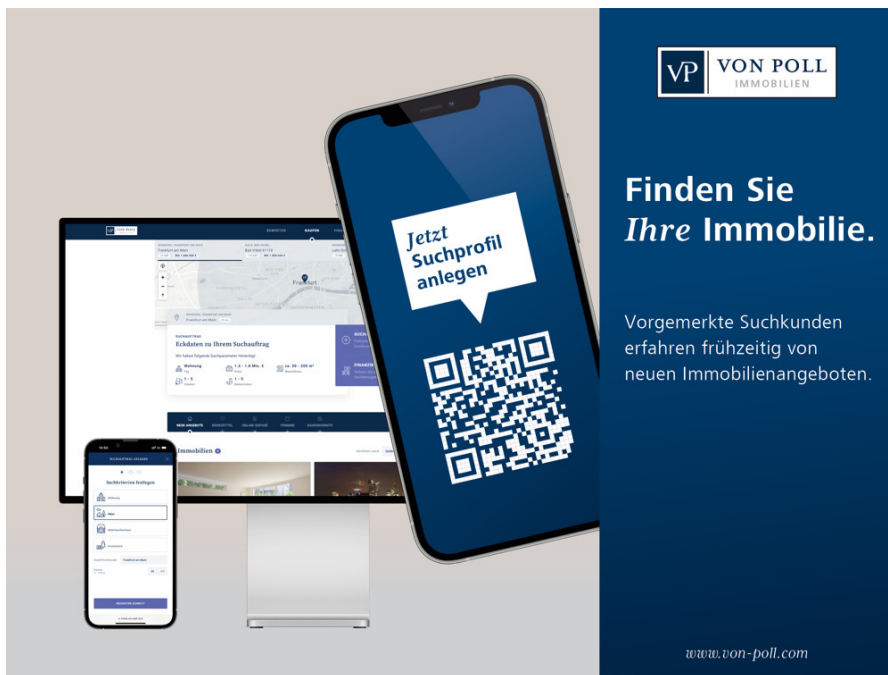
Property ID: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

The property



Property ID: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Property ID: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

The property



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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

A first impression

Hier erwartet Sie eine moderne Wohnung mit ca. 65 m² und drei lichtdurchfluteten Zimmer in hervorragender Innenstadtlage. Die im Jahr 2014 modernisierte Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, einen eleganten Laminatboden und das zeitgemäße Design. Das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon bietet viel Platz für einen Essbereich, während große Fenster für eine helle Atmosphäre sorgen. Diese Wohnung ideal geeignet für Singles oder Paare zum Eigenbezug oder zur Kapitalanlage, die Wert auf eine moderne und hochwertige Wohnqualität legen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie - wir freuen wir uns auf Sie.

Property ID: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Details of amenities

- Innenstadtlage
- Aufzug
- gepflegte Wohnanlage
- optimale Raumaufteilung
- Einbauküche
- eleganter Laminatboden
- Balkon
- Kellerabteil
- für Kapitalanleger geeignet
- gut vermietet, Mietpreisanpassung möglich!

Property ID: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

All about the location

Lifestyle-Balance zum Greifen nah: Ob Schlendern durch die Altstadt, Abkühlen im Proviantbach, durch die Lechauen spazieren oder radeln, der Standort ist wie gemacht, um das, was Augsburg an Kultur und Lifestyle zu bieten hat, bequem zu genießen. Das Denkmalgeschützte Schlachthof-Quartier lädt in unmittelbarer Nähe mit seinen diversen Restaurants (N8Stallung, Restaurant Schlachthof, Restaurant Kälberhalle, Restaurant August, Feinkost Via del Gusto und Café Himmelgrün) zum Schlemmern ein, frische Brötchen aus der Biobäckerei sind nur einen Katzensprung entfernt und wer ein Fitnessstudio sucht, wird auch auf dem Gelände fündig. Ein kurzer Spaziergang bringt Sie in die Innenstadt zur City Galerie, zur Fuggerei, zur Maximilianstraße oder zum Stadtmarkt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in der Nähe. Die Innenstadt von Augsburg ist mit einem kleinen Spaziergang durch die Altstadt bequem zu erreichen. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. Über die nahe Berliner Allee oder die Amagasaki Allee erreicht man in Kürze die Auffahrt zur A8 Richtung München-Stuttgart oder in südlicher Richtung die B17. Wenn Sie dem Stadtrubel entkommen wollen und die Natur erleben möchten, können Sie dies im nahegelegenen Siebentischwald, dem Lech oder dem Naherholungsgebiet Kuhsee. Erleben Sie diese großartige Natur auf den vielen Wanderwegen oder starten Sie Ihren Fahrradausflug direkt vor Ihrer Haustüre.

Property ID: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2029. Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. 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.

Property ID: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com