

Augsburg

# Charmantes Wohnen auf großzügigem Grundstück im beliebten Wolframviertel

????????? ??????????: 25122002



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

???? ??????: 749.000 EUR • ??????????: ca. 131 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 357 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25122002 - 86161 Augsburg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25122002 - 86161 Augsburg

?? ??? ??????

|                    |                     |               |                       |
|--------------------|---------------------|---------------|-----------------------|
| ??????? ????????   | 25122002            | ????? ??????  | 749.000 EUR           |
| ??????????         | ca. 131 m²          | ??????????    | Käuferprovision       |
| ????? ??????       | ????????????? ????? |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????           | 5                   |               | MwSt.) des            |
| ?????????? ???     | 3                   |               | beurkundeten          |
| ??????????         |                     | ????????      | Kaufpreises           |
| ?????????          | 1                   | ????????      | ???????               |
| ????? ???????????? | 1986                | ????????????? |                       |
| ????? ???????????? | 1 x ??????          | ???????       | ???????, WC           |
|                    |                     |               | ???????????,          |
|                    |                     |               | ???????????????       |
|                    |                     |               | ???????, ????????     |

??????? ???????: 25122002 - 86161 Augsburg

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????? ???????<br>???????????                                               | 195.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 21.01.2035           | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | F              |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1986           |



??????? ???????: 25122002 - 86161 Augsburg

?? ???????



??????? ???????? : 25122002 - 86161 Augsburg

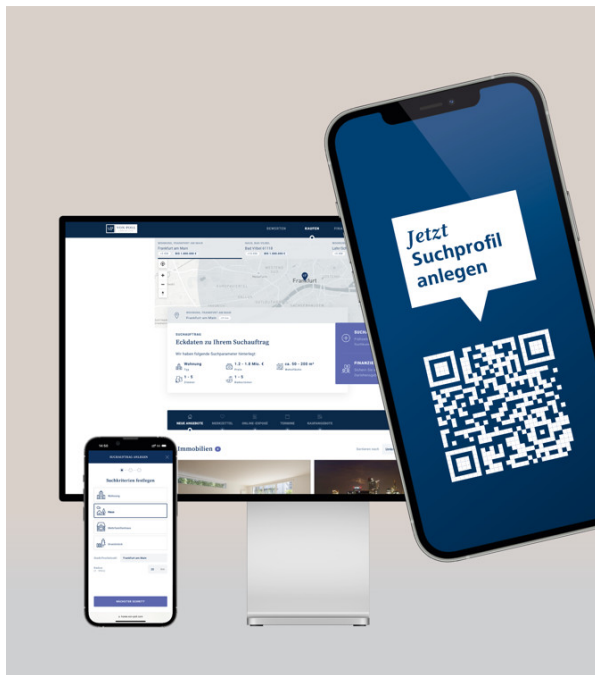
?? ????????





??????? ???????: 25122002 - 86161 Augsburg

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**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 Bäckergerasse | 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)

??????? ???????: 25122002 - 86161 Augsburg

?? ????????





??????? ???????: 25122002 - 86161 Augsburg

??? ?????? ?????????

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses großzügig geschnittene Reiheneckhaus befindet sich in einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen im Wolframviertel. Eingebettet in eine harmonische Nachbarschaft und umgeben von gepflegten Grundstücken bietet diese Immobilie eine einzigartige Möglichkeit, Ihr persönliches Wohnglück zu verwirklichen. Das Haus begeistert mit seiner durchdachten Raumaufteilung, der angenehmen Helligkeit und einem hervorragenden Grundriss, der perfekt für Familien, Paare oder anspruchsvolle Individualisten geeignet ist. Zwar benötigt die Immobilie eine Modernisierung, aber genau darin liegt die Chance, das Haus nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und Ihr Traumhaus zu schaffen. Fazit: Dieses Haus ist ein seltenes Juwel in absolut beehrter Lage. Es verbindet eine charmante Substanz mit unzähligen Gestaltungsmöglichkeiten und wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden. Hier können Sie Ihre individuellen Vorstellungen verwirklichen - in einer Nachbarschaft, die ihresgleichen sucht. Wir freuen uns, Ihnen diese vielversprechende Immobilie persönlich vorzustellen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser besonderen Immobilie.

??????? ?????????: 25122002 - 86161 Augsburg

???????????????? ???? ?????????

- ruhige und beliebte Lage
- optimale Raumaufteilung
- Einbauküche
- komplett unterkellert
- renovierungsbedürftig
- Terrasse
- Balkon
- Garage

??????? ???????: 25122002 - 86161 Augsburg

??? ??? ??? ??????????

Die Lage spricht für sich: Eingebettet in eine äußerst beliebte Wohngegend, die sowohl Ruhe als auch perfekte Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie hier den Luxus, abseits vom Trubel im beliebten Wolframviertel zu wohnen. Die Augsburger Innenstadt können Sie in nur wenigen Minuten mit den nahegelegenen öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Wenn Sie dem Stadttrubel entkommen wollen und die Natur erleben möchten, können Sie dies im 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.

??????? ???????: 25122002 - 86161 Augsburg

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 195.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



??????? ?????????: 25122002 - 86161 Augsburg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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