

Augsburg – Innenstadt

Renovierungsbedürftige Wohnung mit Option in 2 Wohneinheiten zu teilen

Objektnummer: 23122131



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

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

Objektnummer: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	23122131
Wohnfläche	ca. 112 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1904

Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	130.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	04.08.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

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

Objektnummer: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine geräumige 5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus. Sie bietet eine großzügige Raumaufteilung, die sich ideal für Familien oder Paare eignet. Die Wohnung befindet sich im beliebtem Bismarckviertel in einer zentralen und ruhigen Lage, die sowohl eine gute Anbindung an die Innenstadt als auch eine entspannte Wohnsituation bietet. Die derzeitige Aufteilung der Wohnung umfasst vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer und eine Einbauküche. Zusätzlich gibt es eine Speisekammer mit Einbauten, die für zusätzlichen Stauraum sorgt. Sollte Bedarf bestehen, könnte die Wohnung auch wieder in 2 Wohnungen unterteilt und getrennt voneinander genutzt werden. Das Objekt verfügt über zwei Kellerabteile, die bereits mit Regalen ausgestattet sind, sowie weiteren Stauraum im Dachboden. Somit besteht ausreichend Platz für die Unterbringung von Gegenständen, die nicht tagtäglich benötigt werden. Das besondere Highlight dieser Wohnung ist die gemeinschaftliche Dachterrasse, die zum Entspannen und Genießen in der Sonne einlädt. Von dort aus haben Sie einen fantastischen Ausblick auch auf den nahe gelegenen Augsburger Hotelturn.

Objektnummer: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

Ausstattung und Details

- beliebte und ruhige Lage
- gepflegter Altbau
- 1. OG - komplett über die ganze Etage
- gut durchdachte Raumaufteilung
- großzügige Wohnung in 2 Einheiten teilbar
- Einbauküche
- Speisekammer mit Einbauten
- Balkon
- gemeinschaftliche Dachterrasse
- 2 Kellerabteile (inkl. Regale)
- zusätzlicher Stauraum im Dachboden

Objektnummer: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

Alles zum Standort

Im beliebten Bismarckviertel, eine der besten Wohnlagen im Innenstadtbereich, finden Sie dieses charmante Mehrfamilienhaus. Zur Innenstadt mit ihren vielen Geschäften und Restaurants sind es über die Maximilianstraße nur wenige Gehminuten. Die Infrastruktur ist ideal: alles ist fußläufig erreichbar, der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend. Kindergärten, Schulen und die Augsburger Puppenkiste befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Hauptbahnhof ist fußläufig in nur fünf Minuten zu erreichen und die Straßenbahnverbindung ist vom Königsplatz in alle Richtungen gegeben.

Objektnummer: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.8.2030. Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. 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.

Objektnummer: 23122131 - 86159 Augsburg – Innenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com