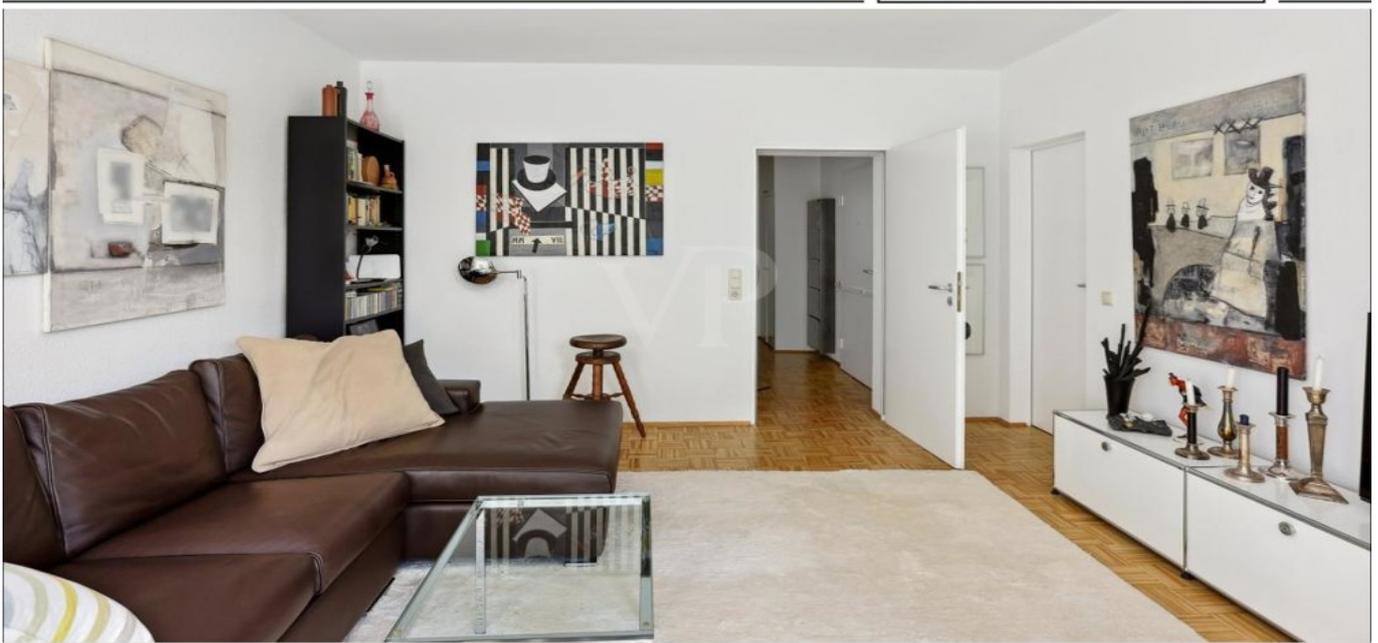


Augsburg – Innenstadt

# Großzügige Innenstadtwohnung ideal für Pendler

Objektnummer: 22122184\_1



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

KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 22122184\_1 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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

Objektnummer: 22122184\_1 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	22122184_1	Kaufpreis	435.000 EUR
Wohnfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1978		
Stellplatz	1 x Duplex, 15000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 22122184\_1 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergieverbrauch	85.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.04.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 22122184\_1 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

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: 22122184\_1 - 86152 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 22122184\_1 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene, lichtdurchflutete Wohnung mit drei Zimmern befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine geschickte Raumaufteilung sowie die vorteilhafte zentrale Lage. Dank zahlreicher Fenster präsentiert sich der Wohn-/Essbereich äußerst einladend und freundlich. Zusätzlich zum harmonisch gestalteten Schlafzimmer steht ein weiteres gut geschnittenes Zimmer zur Verfügung. Darüber hinaus bietet die komfortable Wohnung ein voll ausgestattetes Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und separatem WC. Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch die Option, einen Tiefgaragen-Stellplatz zu erwerben (zzgl. 15.000,- €). Dieser Stellplatz in der Tiefgarage vervollständigt das Gesamtpaket und bietet eine sichere Parkmöglichkeit.

Objektnummer: 22122184\_1 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Ausstattung und Details

- Zentrale Lage
- Gute Raumaufteilung
- Einbauküche
- Gäste WC
- Großer Wohn-/Essbereich
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne und separatem WC
- Personenaufzug
- Kellerabteil
- Tiefgaragen-Duplexstellplatz (zzgl. 15.000,-- €)

Objektnummer: 22122184\_1 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Alles zum Standort

Genießen Sie diese zentrale Lage mit bester Anbindung im Herzen von Augsburg. Diese Wohnung befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend - wo viele historische Stadthäuser und -villen das Bild dieses in der nordwestlichen Innenstadt gelegenen Viertels prägen. Durch die hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel gelangen Sie in wenigen Minuten und zu jeder Zeit in die Stadtmitte. Der Hauptbahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch mit dem Pkw erreichen Sie in Kürze die B17 und A8. Das Curt-Frenzel-Eisstadion, das Plärrergelände und das Familienbad sind unweit davon entfernt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Cafés/Restaurants sind fußläufig zu erreichen.

Objektnummer: 22122184\_1 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 85.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 22122184\_1 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## 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)