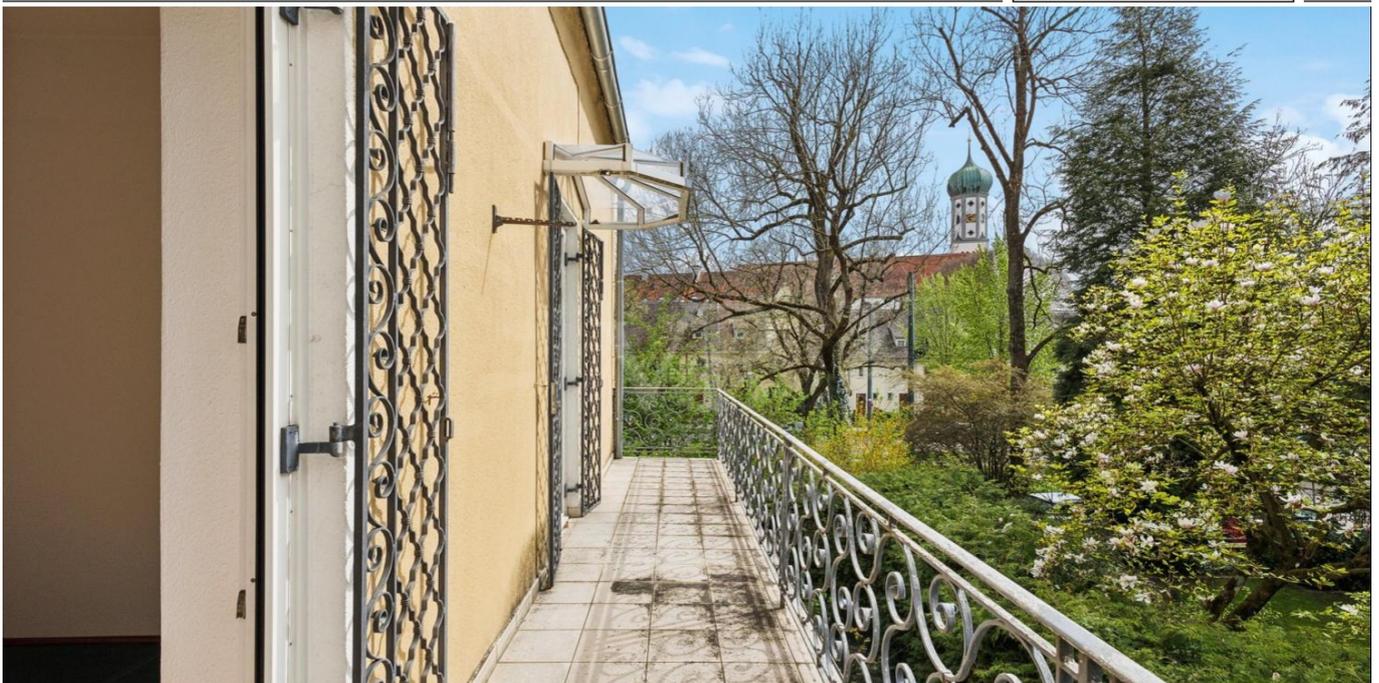


Augsburg

# Stadthaus mit Charme und Potenzial in beliebter Lage

Property ID: 24122047



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

**PURCHASE PRICE: 975.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 230,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 510 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24122047 - 86153 Augsburg

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

Property ID: 24122047 - 86153 Augsburg

## At a glance

Property ID	24122047	Purchase Price	975.000 EUR
Living Space	ca. 230,6 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	7	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	5	Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1956		
Type of parking	1 x Garage		

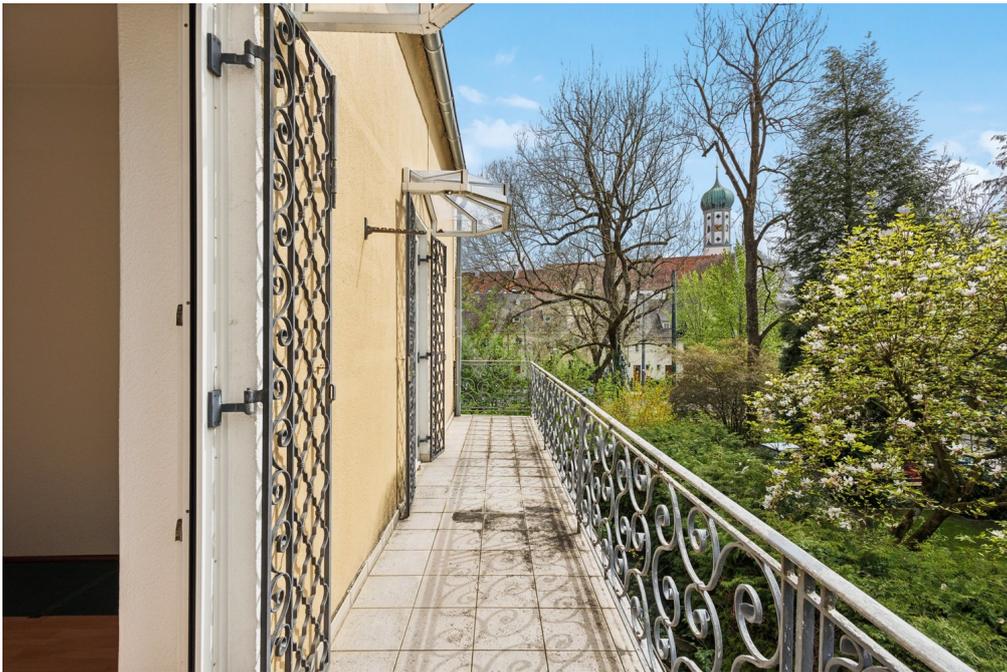
Property ID: 24122047 - 86153 Augsburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	365.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.04.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 24122047 - 86153 Augsburg

## The property



Property ID: 24122047 - 86153 Augsburg

## The property



Property ID: 24122047 - 86153 Augsburg

## The property



Property ID: 24122047 - 86153 Augsburg

## The property



Property ID: 24122047 - 86153 Augsburg

## The property



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

## Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für

## von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 24122047 - 86153 Augsburg

## The property



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)

Property ID: 24122047 - 86153 Augsburg

## A first impression

Wir präsentieren Ihnen ein Stadthaus mit historischem Charme in einer bevorzugten, zentralen Lage und mit grenzenlosem Potenzial. Das Haus aus dem Jahr 1956 ist ein beeindruckendes Beispiel für die Architektur seiner Zeit und vereint den Stil vergangener Epochen mit modernem Komfort. Mit einer Wohnfläche von 231 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen bietet dieses Stadthaus ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse und Vorstellungen. Die gut durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine optimale Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche und schafft ein harmonisches Wohngefühl. Der einladende Eingangsbereich mit der geschwungenen Jura-Marmortreppe verleiht dem Haus einen besonderen Charakter und heißt Bewohner und Gäste herzlich willkommen. Der offen gehaltene Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet gleichzeitig genügend Platz für gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Obwohl diese Immobilie bereits über einen einzigartigen Charme verfügt, gibt es Raum für individuelle Renovierungen und Modernisierungen, um sie zu einem wahren Schmuckstück zu machen. Diese Immobilie ist mehr als nur ein Haus - sie ist eine zeitlose Oase, die darauf wartet, zum Leben erweckt zu werden. Verwirklichen Sie hier Ihren Traum vom Wohnen. Das Haus verfügt zudem über eine Garage mit direktem Zugang ins Haus. Dieses Stadthaus ist mehr als nur ein Zuhause - es ist ein Ort, der Geschichte atmet und gleichzeitig modernen Wohnkomfort bietet. Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser einzigartigen Immobilie zu werden, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

Property ID: 24122047 - 86153 Augsburg

## Details of amenities

- Innenstadtlage
- Stadtvilla
- großzügige Raumaufteilung
- beeindruckende Raumhöhe
- Jura-Marmor
- Parkett
- Balkon
- weiteres Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Garage / Stellplätze
- Terrasse
- Stadtgarten
- renovierungs-/sanierungsbedürftig

Property ID: 24122047 - 86153 Augsburg

## All about the location

Lage, Lage, Lage Diese Liegenschaft befindet sich im Herzen von Augsburg in sehr guter sowie zentraler Innenstadtlage in der Nähe zum Fischertor, wo viele historische Stadthäuser und Stadtvillen das Bild dieses in der nordwestlichen Innenstadt gelegenen Viertels prägen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Rathaus, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Cafés/Restaurants sind fußläufig in kürzester Zeit zu erreichen. Sowohl mit dem PKW (B17 und A8) als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahnhaltestelle "Fischertor") sind Sie bestens angebunden. Der Hauptbahnhof ist nur wenige Minuten entfernt.

Property ID: 24122047 - 86153 Augsburg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 365.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24122047 - 86153 Augsburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)