

Augsburg – Innenstadt

# Reserviert: Stadtwohnung in Top-Lage nahe City Galerie

Número de propiedad: 24122035



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

PRECIO DE COMPRA: 279.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 64 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	24122035
Superficie habitable	ca. 64 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1992

Precio de compra	279.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	GAS	Consumo de energía final	147.63 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.06.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Distrito		

Número de propiedad: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad

**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)

Número de propiedad: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Una primera impresión

Im beliebten Stadtviertel gelegen, befindet sich diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines charmanten Wohnhauses, das im Jahr 1992 erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die Helligkeit der Räume auf. Der großzügige Wohnbereich lädt zum Verweilen ein und bietet Zugang zum Westbalkon. Eine Fußbodenheizung und die Einbauküche rundet das Wohnkonzept ab. Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Das moderne Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschbecken und ein WC. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Wintergarten, der auch in den kalten Monaten angenehme Sonnenstrahlen ins Innere lässt. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solide und gemütliche Wohnung in einer attraktiven Lage. Ideal für alle, die eine komfortable und funktionale Wohnmöglichkeit in einer lebendigen Stadt suchen.

Número de propiedad: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Detalles de los servicios

- top Innenstadtlage nahe Citygalerie
- beliebtes Wohngebiet
- verkehrsgünstig gelegen
- gepflegte Wohnanlage
- großzügige Raumaufteilung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Einbauküche
- Balkon und Wintergarten
- Bad mit Fenster, Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- frei
- Kellerabteil
- in 2024 Umstellung auf Fernwärme geplant

Número de propiedad: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Todo sobre la ubicación

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 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 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.

Número de propiedad: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 147.63 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número de propiedad: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)