Augsburg

# Attraktive Drei-Zimmer-Wohnung in sehr zentraler Lage

***CODE DU BIEN: 23122134***

**PRIX D'ACHAT:** 325.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 75 $m^2$ • **PIÈCES:** 3

**CODE DU BIEN: 23122134 - 86159 Augsburg**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23122134 - 86159 Augsburg**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 23122134 |
| Surface habitable | ca. 75 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement |
| Etage | 2 |
| Pièces | 3 |
| Chambres à coucher | 1 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1900 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 325.000 EUR |
| Type | Etage |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2009 |
| État de la propriété | Modernisé |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 0 m² |
| Aménagement | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 23122134 - 86159 Augsburg**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage à l'étage |
| Chauffage | GAS |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 22.08.2029 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 114.00 kWh/m²a |
| Classement énergétique | D |

**CODE DU BIEN: 23122134 - 86159 Augsburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23122134 - 86159 Augsburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23122134 - 86159 Augsburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23122134 - 86159 Augsburg**

# Une première impression

In zentrumsnaher Lage befindet sich diese moderne, gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage mit einer Wohnfläche von ca. 75 m². Sie bietet eine gehobene Ausstattungsqualität und wurde im Jahr 2009 umfassend modernisiert, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der praktische Grundriss ins Auge, der eine optimale Nutzung der Räumlichkeiten ermöglicht. Der Wohnbereich besticht durch seine Großzügigkeit und lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Die offene Küche bildet eine harmonische Einheit mit dem Wohnraum und lässt dank moderner Einbauküche keine Wünsche offen. Das moderne Badezimmer wurde 2022 renoviert und ist mit einer Wanne sowie einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine erholsame Nachtruhe und ist ein ruhiger Rückzugsort. Die Wohnung überzeugt zudem durch ihre Helligkeit, die durch große Fensterfronten und hochwertige Bodenbeläge verstärkt wird. Vereinbaren Sie gerne mit uns einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular.

**CODE DU BIEN: 23122134 - 86159 Augsburg**

# Détails des commodités

- gut geschnittener Grundriss
- zentrumsnah
- offene Einbauküche
- modernisiertes Bad 2022 mit Wanne und ebenerdiger Dusche
- Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gartennutzung möglich
- historisches Gebäude
- Nähe Haltestelle Haunstetter Straße
- gut vermietet (Mieteinnahmen € 10.440,- / Jahr)

**CODE DU BIEN: 23122134 - 86159 Augsburg**

# Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Hochfeld ist bei Einwohnern und Besuchern gleichermaßen beliebt und bietet eine hervorragende Infrastruktur, da sich die Wohnung in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle Haunstetter Straße befindet. Von dort aus fahren die Straßenbahnlinien 2 und 3 in Richtung Haunstetten/ Königsbrunn. So ist eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Pendler nutzen die Züge nach München sowie nach Aichach / Ingolstadt. Zudem bieten sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie Schulen und Kindergärten in der Nähe. Eingebettet zwischen Stadtmitte, dem Wittelsbacher Park und der Universität bietet dieser Standort sowohl das turbulente Leben in der Stadt als auch die Möglichkeit für Freizeitaktivitäten im Naherholungsgebiet.

**CODE DU BIEN: 23122134 - 86159 Augsburg**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 114.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODE DU BIEN: 23122134 - 86159 Augsburg**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse  Augsbourg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com