

Augsburg

Penthousewohnung mit 30 m² Dachterrasse und zusätzlichem Wintergarten in guter Lage

CODE DU BIEN: 24122008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 479.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 134 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24122008 - 86156 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: 24122008 - 86156 Augsburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24122008
Surface habitable	ca. 134 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	3
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1954
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	479.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24122008 - 86156 Augsburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	FERN
Certification énergétique valable jusqu'au	04.04.2029
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	70.50 kWh/m²a
Classement énergétique	B

CODE DU BIEN: 24122008 - 86156 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24122008 - 86156 Augsburg

La propriété



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The background is a solid dark blue.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24122008 - 86156 Augsburg

La propriété

VON POLL
IMMOBILIEN

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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODE DU BIEN: 24122008 - 86156 Augsburg

Une première impression

Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Stadtteil Kriegshaber und begeistert durch ihre Einzigartigkeit. Der unverbaute Ausblick ist eines der Highlights der Immobilie. Durch das helle Treppenhaus gelangen Sie in diese bezaubernde Immobilie. Der Eintritt gewährt Ihnen ein großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich, der von Helligkeit durchflutet ist. Wohnlich getrennt im hinteren Bereich der Immobilie befinden sich die beiden Schlafzimmer und das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Die hochwertige und moderne Einbauküche mit erstklassigen Geräten trägt ebenso zum angenehmen Wohnambiente bei. Das absolute Highlight offenbart sich auf der großzügigen Dachterrasse mit Wintergarten, die reichlich Platz für einen Outdoor-Wellnessbereich mit einem traumhaften Panoramablick bietet. Zusätzlich befindet sich auf der Westseite ein geräumiger Balkon, auf dem Sie genussvolle Abende mit kulinarischen Köstlichkeiten aus der angrenzenden Küche verbringen können. Zu diesem einzigartigen Angebot gehört auch ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerraum. Wer das Besondere sucht und in einer zentralen und sehr beliebten Wohnlage in Augsburg leben möchte, sollte eine unverbindliche Besichtigung vereinbaren, um diese erstklassige Immobilie auf sich wirken zu lassen. Wir freuen uns auf Sie!

CODE DU BIEN: 24122008 - 86156 Augsburg

Détails des commodités

- Komplettsanierung in 2001
- Sanierung Flachdach 2020
- Kunststoffverglasung 2-fach
- Design Vinylboden in Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer und Küche
- neuwertige und moderne Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Dachterrasse mit Wintergarten
- Gerätehaus auf Dachterrasse
- Balkon
- Tiefgaragenplatz
- Kellerabteil
- Wasch- Trockenraum
- Fahrradkeller

CODE DU BIEN: 24122008 - 86156 Augsburg

Tout sur l'emplacement

Kriegshaber ist ein Stadtteil, in dem schon immer Vielfalt und Integration gelebt wurde. Heute widerspiegelt sich das zum Beispiel im kulturellen Leben der Stadt, wie im Westhouse, Spectrum bzw. im Alten Rockcafé, das vom Staatstheater Augsburg bespielt wird. Vielfältige Vereine bereichern zudem das kulturelle Angebot dieses Stadtteils. Die Einkaufswelt in Kriegshaber ist erstaunlich übersichtlich. Natürlich finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermarkt, Drogeriebedarf usw. Gaststätten und Cafés laden zum Verweilen ein. Grund-, Mittel- und Realschule, sowie Kindergarten und Krippe sind in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Berufsfachschule für Physiotherapie finden Sie in der Nähe zur Uniklinik. Eine Immobilie in dieser Lage bietet innerstädtisches Wohnen mit viel Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung. Der Oberhauser Bahnhof ist in ca. 8 Minuten fußläufig erreichbar - dies ist vor allem für Pendler nach München und Donauwörth-Ulm interessant. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - Linie 35 oder der Straßenbahn Linie 2 erreicht man in Kürze die Innenstadt von Augsburg sowie den Hauptbahnhof. Über die nahe B17 ist man in knapp 5 Minuten an der Anschlussstelle „Augsburg-West“ der A 8 München-Ulm-Stuttgart oder der B 2 Richtung Donauwörth.

CODE DU BIEN: 24122008 - 86156 Augsburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2029. Endenergiebedarf beträgt 70.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24122008 - 86156 Augsburg

Contact

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com