

Augsburg

# Reserviert: Schickes Appartement mit optimalem Grundriss

CODICE OGGETTO: 24122042

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 130.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 32,1 m<sup>2</sup> • VANI: 1

CODICE OGGETTO: 24122042 - 86156 Augsburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24122042 - 86156 Augsburg

## A colpo d'occhio

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24122042                        |
| Superficie netta    | ca. 32,1 m <sup>2</sup>         |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo                  |
| Vani                | 1                               |
| Camere da letto     | 1                               |
| Bagni               | 1                               |
| Anno di costruzione | 1969                            |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage, 15000 EUR (Vendita) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 130.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Appartamento                                                              |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                      |
| Caratteristiche        | Cucina componibile                                                        |

CODICE OGGETTO: 24122042 - 86156 Augsburg

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | GAS         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 07.04.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   |

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica       | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico              | 114.80 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica | D                   |

CODICE OGGETTO: 24122042 - 86156 Augsburg

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 24122042 - 86156 Augsburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24122042 - 86156 Augsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122042 - 86156 Augsburg

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24122042 - 86156 Augsburg**

## Una prima impressione

In ruhiger Lage von Kriegshaber befindet sich das ca. 32 m<sup>2</sup> große Appartement im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Sie betreten die gut geschnittene Wohnung durch einen großzügigen Eingangsbereich. Das gemütliche, helle Wohnzimmer grenzt direkt an den Kochbereich an, welcher mit einer neuwertigen Einbauküche ausgestattet ist. Besonders praktisch ist der großzügige Einbauschränk, der sich in einem separaten Abstellraum befindet. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken, sowie einem WC ausgestattet ist. Das Badezimmer wurde kürzlich saniert und verfügt über eine Fußbodenheizung sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein Kellerabteil sowie eine Einzelgarage (zzgl. 15.000,00 €) gehören zur Wohnung und runden dieses ansprechende Immobilienangebot ab. Die Wohnung steht leer und ist daher sowohl zum Selbstbezug als auch für Kapitalanleger geeignet. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

**CODICE OGGETTO: 24122042 - 86156 Augsburg**

## Dettagli dei servizi

- ruhige, beliebte Lage
- hervorragende Verkehrsanbindung
- gepflegter Zustand
- optimale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Badezimmer mit Fußbodenheizung, Dusche und WC
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Echtholzparkettböden
- Modernisiert
- Einzelgarage (zzgl. 15.000,00 €)
- abgeschlossenes Kellerabteil

**CODICE OGGETTO: 24122042 - 86156 Augsburg**

## Tutto sulla posizione

Diese Immobilie befindet in sich in Kriegshaber in einem gewachsenen Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Universitätsklinik. Kriegshaber ist ein Stadtteil, in dem schon immer Vielfalt 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. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Grund- und Mittelschule, sowie Kindergarten und Krippe sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Immobilie in dieser Lage bietet innerstädtisches Wohnen mit viel Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung. Der Oberhauser Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar - dies ist vor allem für Pendler nach Donauwörth interessant. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - Linie 32 oder der Straßenbahn Linie 3 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-Stuttgart.

CODICE OGGETTO: 24122042 - 86156 Augsburg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 114.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**CODICE OGGETTO: 24122042 - 86156 Augsburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augusta

**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)