

Augsburg

# Zentrale 3-Zimmer-Wohnung in Augsburg-Hochfeld – Stadtnah & Perfekte ÖPNV-Anbindung

Property ID: 24122158



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

**PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24122158 - 86159 Augsburg

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

Property ID: 24122158 - 86159 Augsburg

## At a glance

Property ID	24122158	Purchase Price	345.000 EUR
Living Space	ca. 94 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1923		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 15000 EUR (Sale)		

Property ID: 24122158 - 86159 Augsburg

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 24122158 - 86159 Augsburg

## The property



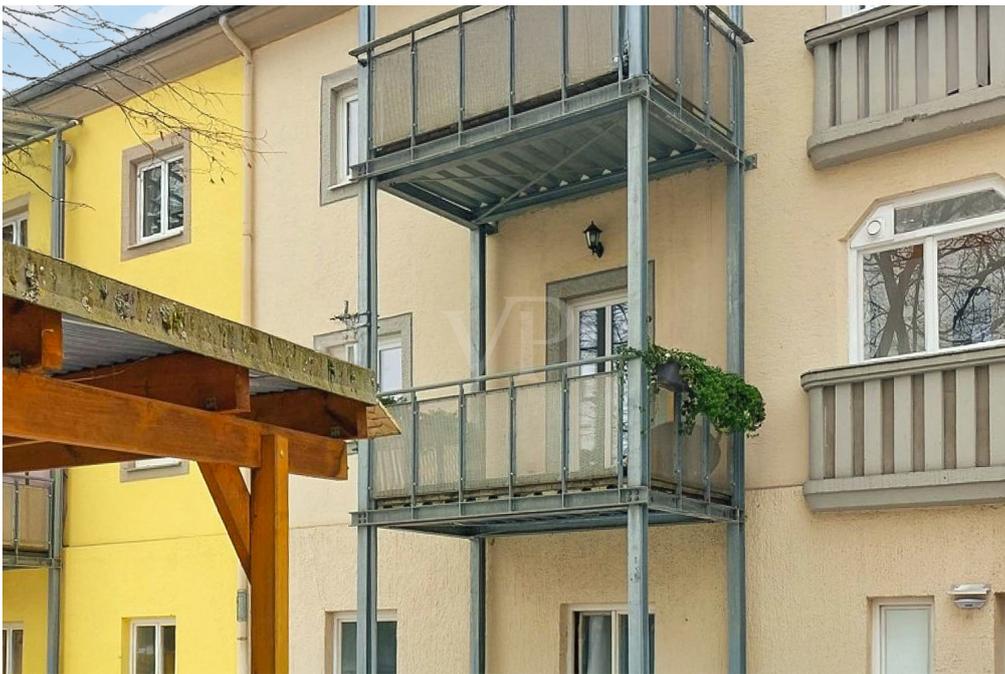
Property ID: 24122158 - 86159 Augsburg

## The property



Property ID: 24122158 - 86159 Augsburg

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Property ID: 24122158 - 86159 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)



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)

Property ID: 24122158 - 86159 Augsburg

## A first impression

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem gut durchdachten Grundriss und einer ruhigen Ausrichtung. Sie bietet nicht nur Wohnkomfort, sondern auch ein elegantes Ambiente durch die hochwertige Ausstattung wie den Laminatboden und hochglänzenden Steinfußboden. Der großzügige Wohnbereich mit offener Einbauküche - ausgestattet mit modernen Elektrogeräten - bietet direkten Zugang zum Balkon sowie einer zusätzlichen Loggia mit Blick ins Grüne. Das Tageslichtbad ist mit einer Whirlpool-Badewanne ausgestattet und zwei gut geschnittene Zimmer stehen Ihnen zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Ein großer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, während ein Stellplatz direkt vor dem Haus das Angebot abrundet. Überzeugen Sie sich selbst von dieser idealen Kombination aus Komfort und praktischen Vorzügen in zentraler, städtischer Lage bei einer Besichtigung.

Property ID: 24122158 - 86159 Augsburg

## Details of amenities

- zentral und dennoch ruhig gelegen
- optimale Raumaufteilung
- helle Räumlichkeiten
- Einbauküche
- hochglänzender Steinfußboden
- hochwertiger Laminat
- Tageslichtbad mit Whirlpool-Badewanne
- Ankleide
- Balkon und Loggia mit Blick ins Grüne
- Fahrradkeller
- großes Kellerabteil
- Waschküche
- Stellplatz unter Doppelcarport (zzgl. 15.000,--€)

Property ID: 24122158 - 86159 Augsburg

## All about the location

Das Stadtteil Hochfeld ist bei Einwohnern und Besuchern gleichermaßen beliebt und ist durch eine Mischung aus urbanem Leben und grünen Flächen geprägt. 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 Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Für eine gute Verbindung sorgt die Straßenbahnlinie 1 sowie die Buslinien 739 und 35.

Property ID: 24122158 - 86159 Augsburg

## Other information

**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: 24122158 - 86159 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)