

Augsburg

Stilvolle Eigentumswohnung mit moderner Ausstattung und Wohlfühlcharakter

Property ID: 25122031

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 121 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25122031 - 86156 Augsburg

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

Property ID: 25122031 - 86156 Augsburg

At a glance

Property ID	25122031
Living Space	ca. 121 m²
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1953
Type of parking	1 x Car port, 15000 EUR (Sale)

Purchase Price	599.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25122031 - 86156 Augsburg

Energy Data

Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	18.06.2030
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	32.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	1953

Property ID: 25122031 - 86156 Augsburg

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

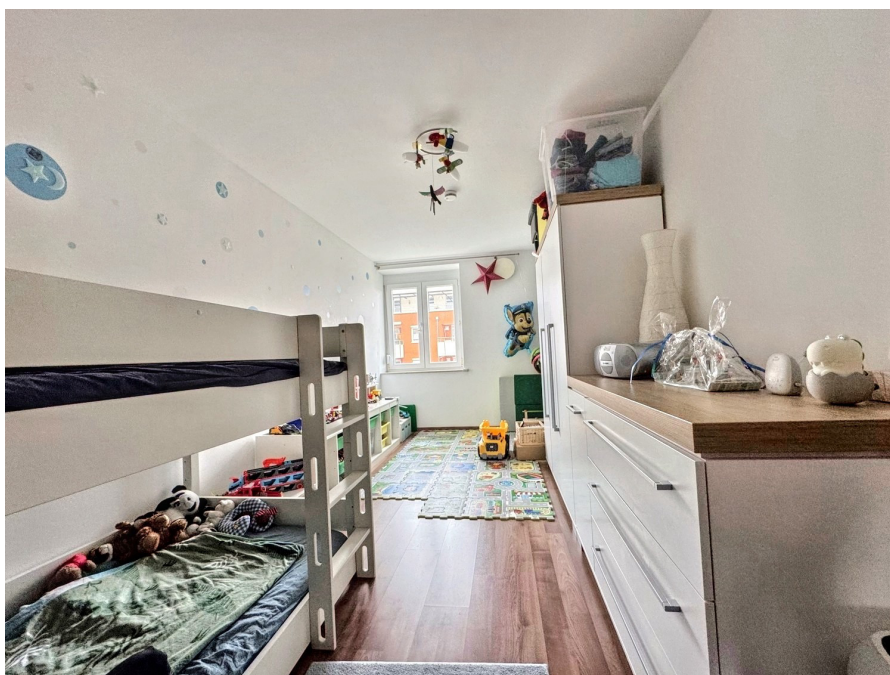
Property ID: 25122031 - 86156 Augsburg

The property



Property ID: 25122031 - 86156 Augsburg

The property



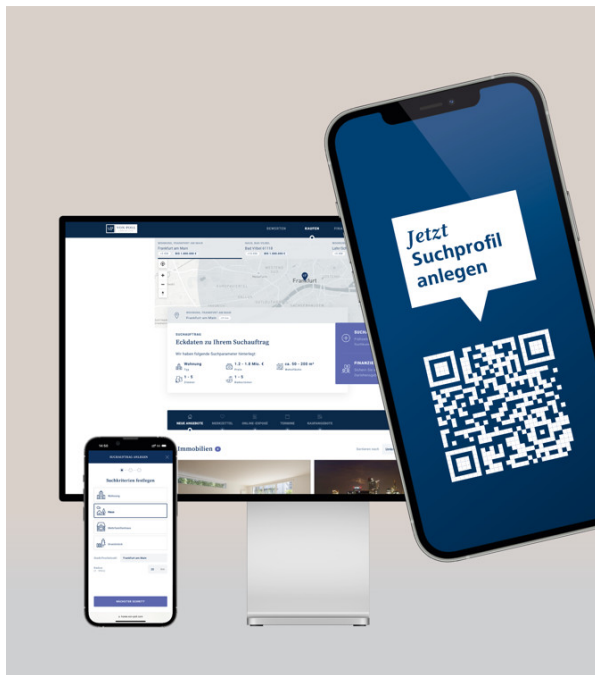
Property ID: 25122031 - 86156 Augsburg

The property



Property ID: 25122031 - 86156 Augsburg

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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: 25122031 - 86156 Augsburg

The property

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 25122031 - 86156 Augsburg

A first impression

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, einem durchdachten Grundriss und einer zentralen Lage. Nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2010 bietet sie zeitgemäßen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Ambiente, während die Fußbodenheizung eine angenehme Wärme verbreitet. Eine dezentrale Lüftungsanlage trägt zudem zu einem optimalen Raumklima bei. Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit einer hochwertigen, integrierten Einbauküche – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden zu Hause. Drei geräumige Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das stilvolle Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem Doppelwaschbecken und einem WC ausgestattet und sorgt für besonderen Komfort. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Ein weiteres Highlight ist der sonnige Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt und das Wohnkonzept perfekt abrundet. Ein Carport (zzgl. 15.000 €) bietet eine komfortable Parkmöglichkeit für Ihr Fahrzeug. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 25122031 - 86156 Augsburg

Details of amenities

- 2010 kernsaniert
- beliebte und ruhige Lage
- großzügige Raumaufteilung
- helle Räumlichkeiten
- offene und hochwertige Einbauküche mit Markenelektrogeräte
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- dezentrale Lüftungsanlage
- Erdwärmepumpe
- Balkon
- Kellerabteil
- Carport (zzgl. 15.000,-- €)

Property ID: 25122031 - 86156 Augsburg

All about the location

Kriegshaber, im Westen von Augsburg gelegen, ist ein dynamischer Stadtteil, der geschickt Tradition und moderne Entwicklungen miteinander vereint. Durch seine zentrale Lage und die Nähe zur renommierten Universitätsklinik Augsburg hat sich dieser Stadtteil zu einem beliebten Wohnort für Familien und Berufspendler entwickelt. Die hervorragende Anbindung an die B17 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der A8 (München-Stuttgart), wodurch sowohl die Augsburger Innenstadt als auch das Umland problemlos erreicht werden können. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Bus- und Straßenbahnlinien, bieten zudem eine bequeme Verbindung in das Stadtzentrum und zu weiteren Zielorten. Das Einkaufszentrum City-Galerie Augsburg ist nur wenige Minuten entfernt, was für eine umfassende Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sorgt. Für Erholung und Freizeitaktivitäten sorgen der Sheridanpark sowie der Westliche Stadtpark, die mit ihren weitläufigen Grünflächen zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

Property ID: 25122031 - 86156 Augsburg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2030. Endenergiebedarf beträgt 32.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Property ID: 25122031 - 86156 Augsburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com