

Augsburg – Innenstadt

# Reserviert: Ihre Chance auf eine attraktive Kapitalanlage

CODE DU BIEN: 25122046

RESERVIERT



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

PRIX D'ACHAT: 88.500 EUR • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25122046 - 86150 Augsburg – Innenstadt

- 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: 25122046 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122046	Prix d'achat	88.500 EUR
Pièces	1	Pièces	Pièces
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		État de la propriété	Bon état
		Espace locatif	ca. 20 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25122046 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Informations énergétiques

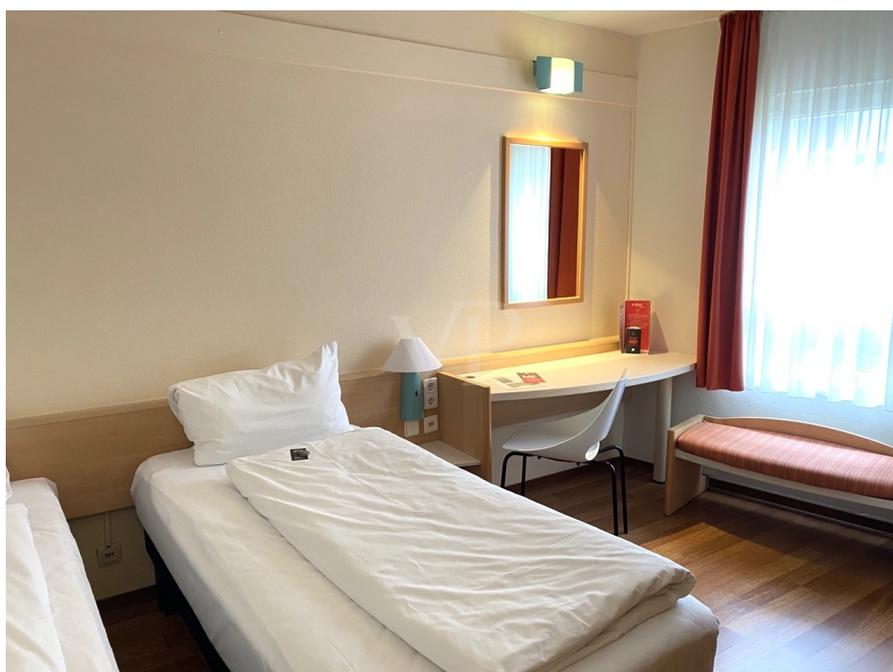
Chauffage	Télé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	23.08.2031	Année de construction selon le certificat énergétique	1988

CODE DU BIEN: 25122046 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## La propriété

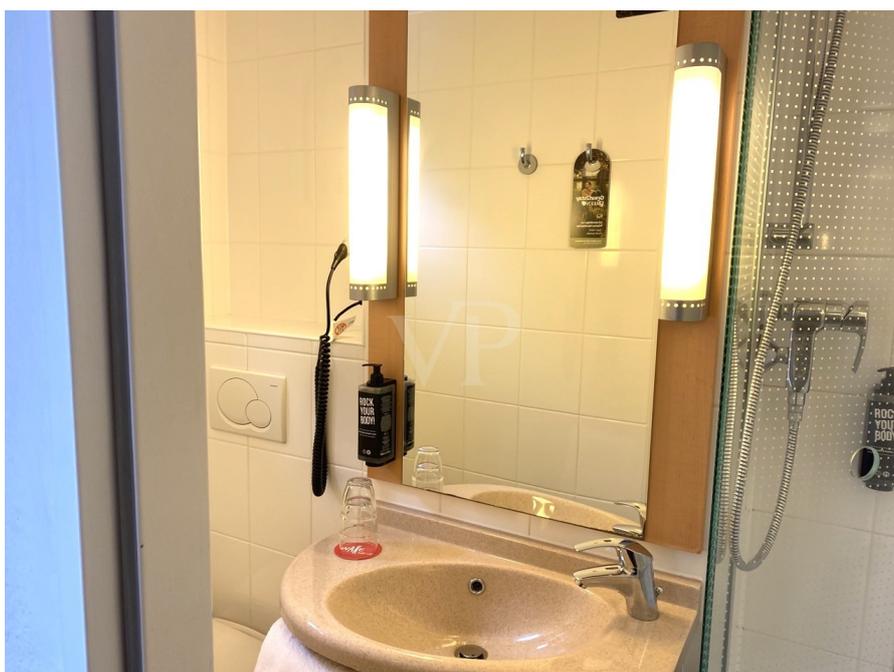


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 25122046 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122046 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

CODE DU BIEN: 25122046 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP 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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

**CODE DU BIEN: 25122046 - 86150 Augsburg – Innenstadt**

## Une première impression

Wir präsentieren Ihnen ein herausragendes Investmentangebot in der begehrten Augsburger Innenstadt. Es handelt sich um ein charmantes Hotelzimmer mit einer Fläche von ca. 21 m<sup>2</sup>, das über einen Zeitraum von 20 Jahren gepachtet wurde. Dieses Zimmer bietet nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch eine Renditesteigerung. Das Zimmer ist vollständig möbliert und bietet alles, was Gäste für einen angenehmen Aufenthalt benötigen. Das Mobiliar gehört dem Pächter und ist in einem gepflegten Zustand. Zudem verfügt das Zimmer über ein eigenes Bad, was den Komfort erhöht. Die langjährige Pachtvereinbarung sorgt für Planungssicherheit und ermöglicht eine stetige Steigerung der Mieteinnahmen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Kapitalanlage in der Augsburger Innenstadt.

CODE DU BIEN: 25122046 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Détails des commodités

- hervorragende Infrastruktur
  - gepflegte Hotelanlage mit 132 Zimmern
  - 1. OG
  - Pachtvertrag mit dem IBIS Hotel bis 2043
  - Aufzug
  - Tageslichtbadezimmer mit Dusche und WC
  - Festmiete - Keine Abhängigkeit von Umsätzen des Pächters
- Der Ausschüttungsbetrag beträgt derzeit monatlich netto 220,00 € (280,00 € warm)
- ab dem 01.01.2027 240,00 € (300,00 € warm)
  - ab dem 01.01.2029 290,00 € (350,00 € warm)
  - ab dem 01.01.2031 390,00 € ( 450,00 € warm)

**CODE DU BIEN: 25122046 - 86150 Augsburg – Innenstadt**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt zentral im Herzen von Augsburg in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und dem Königsplatz. Den Stadtmarkt sowie die Annastraße mit den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Pkw als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln äußerst gut. Straßenbahnen und Busse verkehren im Minutentakt, und die zentralen Haltestellen sowie der Augsburger Hauptbahnhof befinden sich nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt. Über die nahegelegene Berliner Allee oder die Amagasaki-Allee gelangen Sie in kurzer Zeit zur Auffahrt zur A8 in Richtung München-Stuttgart oder zur B17 in südlicher Richtung.

CODE DU BIEN: 25122046 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2031.  
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 145.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 12.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. **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.

CODE DU BIEN: 25122046 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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