

Augsburg – Innenstadt

# Moderne Innenstadtwohnung mit Balkon

Objektnummer: 24122154



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122154	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2014
Baujahr	1954	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	122.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.10.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



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)



Objektnummer: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie eine moderne Wohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup> und drei lichtdurchfluteten Zimmer in hervorragender Innenstadtlage. Die im Jahr 2014 modernisierte Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, einen eleganten Laminatboden und das zeitgemäße Design. Das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon bietet viel Platz für einen Essbereich, während große Fenster für eine helle Atmosphäre sorgen. Diese Wohnung ideal geeignet für Singles oder Paare zum Eigenbezug oder zur Kapitalanlage, die Wert auf eine moderne und hochwertige Wohnqualität legen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie - wir freuen wir uns auf Sie.

Objektnummer: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Ausstattung und Details

- Innenstadtlage
- Aufzug
- gepflegte Wohnanlage
- optimale Raumaufteilung
- Einbauküche
- eleganter Laminatboden
- Balkon
- Kellerabteil
- für Kapitalanleger geeignet
- gut vermietet, Mietpreisanpassung möglich!

Objektnummer: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Alles zum Standort

Lifestyle-Balance zum Greifen nah: Ob Schlendern durch die Altstadt, Abkühlen im Proviantbach, durch die Lechauen spazieren oder radeln, der Standort ist wie gemacht, um das, was Augsburg an Kultur und Lifestyle zu bieten hat, bequem zu genießen. Das Denkmalgeschützte Schlachthof-Quartier lädt in unmittelbarer Nähe mit seinen diversen Restaurants (N8Stallung, Restaurant Schlachthof, Restaurant Kälberhalle, Restaurant August, Feinkost Via del Gusto und Café Himmelgrün) zum Schlemmern ein, frische Brötchen aus der Biobäckerei sind nur einen Katzensprung entfernt und wer ein Fitnessstudio sucht, wird auch auf dem Gelände fündig. Ein kurzer Spaziergang bringt Sie in die Innenstadt zur City Galerie, zur Fuggerei, zur Maximilianstraße oder zum Stadtmarkt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in der Nähe. Die Innenstadt von Augsburg ist mit einem kleinen Spaziergang durch die Altstadt bequem zu erreichen. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. Über die nahe Berliner Allee oder die Amagasaki Allee erreicht man in Kürze die Auffahrt zur A8 Richtung München-Stuttgart oder in südlicher Richtung die B17. Wenn Sie dem Stadtrubel entkommen wollen und die Natur erleben möchten, können Sie dies im nahegelegenen Siebentischwald, dem Lech oder dem Naherholungsgebiet Kuhsee. Erleben Sie diese großartige Natur auf den vielen Wanderwegen oder starten Sie Ihren Fahrradausflug direkt vor Ihrer Haustüre.

Objektnummer: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2029. Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. 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 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.

Objektnummer: 24122154 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)