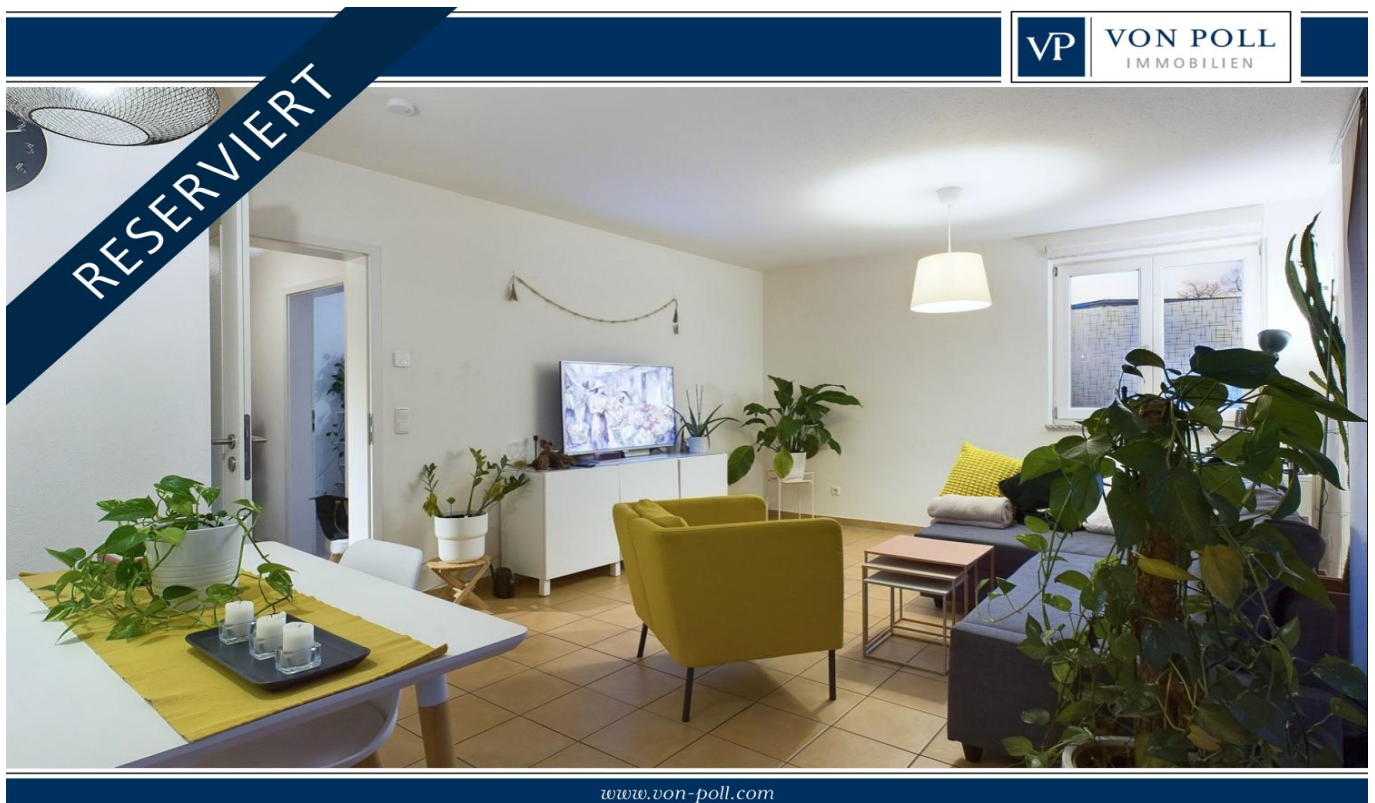


Augsburg – Innenstadt

Gemütliche Gartenwohnung nahe City-Galerie

Property ID: 25122005



PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 58,64 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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

Property ID: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

At a glance

| | | | |
|----------------------|--|---------------------|---|
| Property ID | 25122005 | Purchase Price | 345.000 EUR |
| Living Space | ca. 58,64 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms | 2 | Construction method | Solid |
| Bedrooms | 1 | Usable Space | ca. 67 m ² |
| Bathrooms | 1 | Equipment | Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen |
| Year of construction | 2001 | | |
| Type of parking | 1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale) | | |

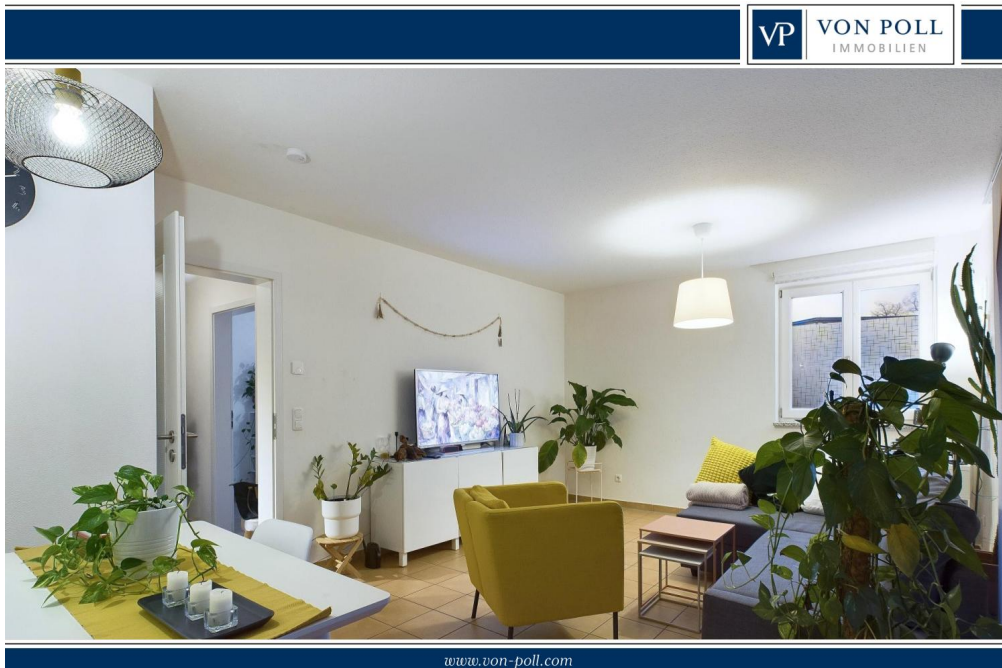
Property ID: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|--------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating | Underfloor heating | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy Source | Remote | Final energy consumption | 75.00 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 01.10.2028 | Energy efficiency class | C |
| Power Source | District heating | Year of construction according to energy certificate | 2001 |

Property ID: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

The property



Property ID: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

The property



Property ID: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

The property



Property ID: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

The property

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smaller smartphone show the company's website interface. The right side of the advertisement is a dark blue panel with the Von Poll Immobilien logo and text.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

The property



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

Property ID: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

A first impression

Willkommen in dieser charmanten 2-Zimmer-Gartenwohnung, die sich in einer der gefragtesten Lagen der Innenstadt befindet. Hier erwarten Sie ein moderner Grundriss mit einer erstklassigen Wohnqualität und eine ideale Anbindung an alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens. Die Wohnung ist hell und freundlich gestaltet, mit großen Fenstern, die viel Tageslicht einlassen. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bietet Zugang zur Terrasse mit Gartenanteil. Diese Immobilie kombiniert urbanen Lebensstil mit einem ruhigen Rückzugsort. Sie ist ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot in einer der beliebtesten Lagen der Stadt. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Property ID: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Details of amenities

- beliebte, ruhige Innenstadtlage
- gut durchdachte Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung
- Einbauküche (Nolte) mit Neff Elektrogeräte
- Bad mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- Fußbodenheizung
- große Südterrasse
- eingewachsener Garten
- Kellerabteil
- Trockenraum
- derzeit vermietet
- Waschraum
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,-) direkt neben dem Eingang zum Treppenhaus

Property ID: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

All about the location

Diese Immobilie liegt in bester Innenstadtlage - im beliebten City Park, absolut ruhig auf einem sehr aufwendig angelegten und gärtnerisch gepflegten Grundstück. Von der Wohnanlage aus sind es nur wenige Minuten zur Maximilianstraße und zur City-Galerie. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in der Nähe. 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.

Property ID: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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