

Augsburg

# Nibelungenviertel: Großzügig wohnen mit 2 Balkonen

VP azonosító: 24122161

RESERVIERT



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

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 24122161 - 86152 Augsburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24122161 - 86152 Augsburg

## Áttekintés

VP azonosító	24122161	Vételár	399.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 96 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
EMELET	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	2	Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély
FÜRDŐSZOBÁK	1		
ÉPÍTÉS ÉVE	1962		
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Mélygarázs, 25000 EUR (Eladó)		

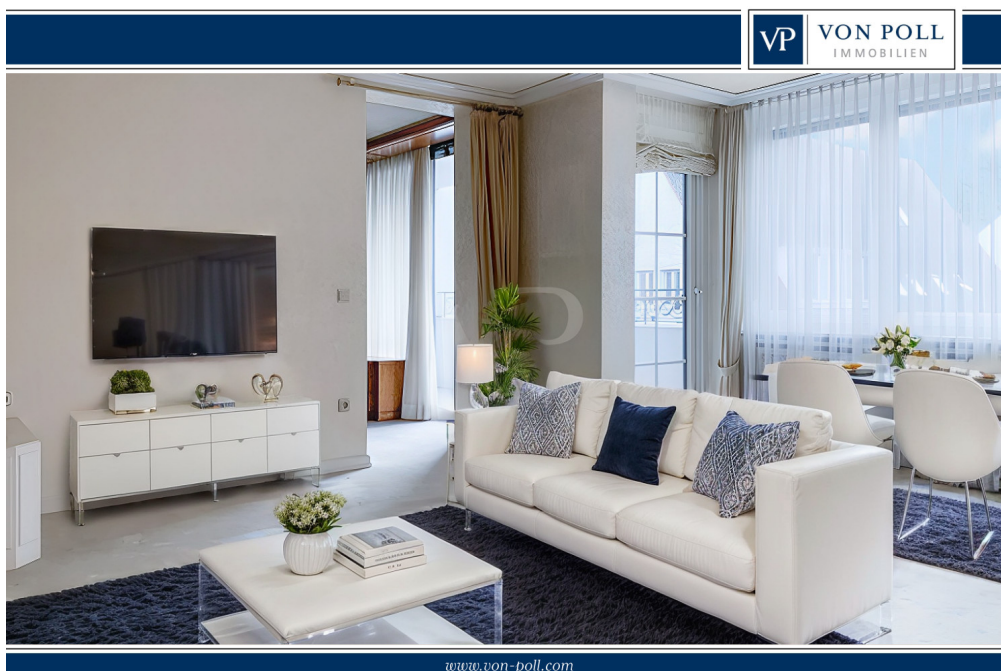
VP azonosító: 24122161 - 86152 Augsburg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Fosszilis KHK	Végső energiafogyasztás	133.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.11.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Táv fűtés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1962

VP azonosító: 24122161 - 86152 Augsburg

## Az ingatlan



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



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

VP azonosító: 24122161 - 86152 Augsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122161 - 86152 Augsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122161 - 86152 Augsburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24122161 - 86152 Augsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122161 - 86152 Augsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122161 - 86152 Augsburg

## Az ingatlan



# 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

VP azonosító: 24122161 - 86152 Augsburg

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 24122161 - 86152 Augsburg

## Az els? benyomás

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Komfort und Lebensqualität im beliebten Nibelungenviertel - ruhig und zentral gelegen. Diese charmante Dreizimmerwohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses besticht durch ihren gelungenen Grundriss, ein Bad En Suite und eine ausgezeichnete Lage. Lichtdurchflutete Räume dank großer Fenster und einem optimal durchdachten Grundriss. Hochwertige Bodenbeläge und pflegeleichte Materialien sorgen für ein zeitloses Wohngefühl. Weitere Annehmlichkeiten • Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,-- €), der Ihnen stressfreies Parken garantiert. • Separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. • Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit einer ruhigen Nachbarschaft und ansprechender Architektur. Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen der Region. Sie profitieren von einer perfekten Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie eine Besichtigung – wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

VP azonosító: 24122161 - 86152 Augsburg

## Részletes felszereltség

- beliebte Wohnlage in der Innenstadt
- zentral und ruhig
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- 2 Balkone
- zeitlose Einbauküche
- Speisekammer
- Hauptschlafzimmer mit Bad en Suite
- Ankleide
- Einbauschränke
- Gäste-WC
- Fahrradkeller
- Waschküche
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,-- €)

VP azonosító: 24122161 - 86152 Augsburg

## Minden a helyszínr?!

Die Wohnung liegt zentral im Herzen von Augsburg in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und dennoch ruhig. Den Stadtmarkt sowie die Annastraße mit den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung, ebenso die grüne Natur für entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten. Sie haben sowohl mit dem Pkw als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln eine sehr gute Verkehrsanbindung: Straßenbahnen und Busse fahren im Minutentakt und die zentralen Haltestellen sowie der Augsburger Hauptbahnhof befinden sich nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt. 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.

VP azonosító: 24122161 - 86152 Augsburg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 133.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.



VP azonosító: 24122161 - 86152 Augsburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)