

Augsburg

# Zentrale 3-Zimmer-Wohnung in Augsburg-Hochfeld – Stadtnah & Perfekte ÖPNV-Anbindung

CODICE OGGETTO: 24122158



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

PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**CODICE OGGETTO: 24122158 - 86159 Augsburg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24122158 - 86159 Augsburg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24122158
Superficie netta	ca. 94 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1923
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 15000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	345.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24122158 - 86159 Augsburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24122158 - 86159 Augsburg

## La proprietà



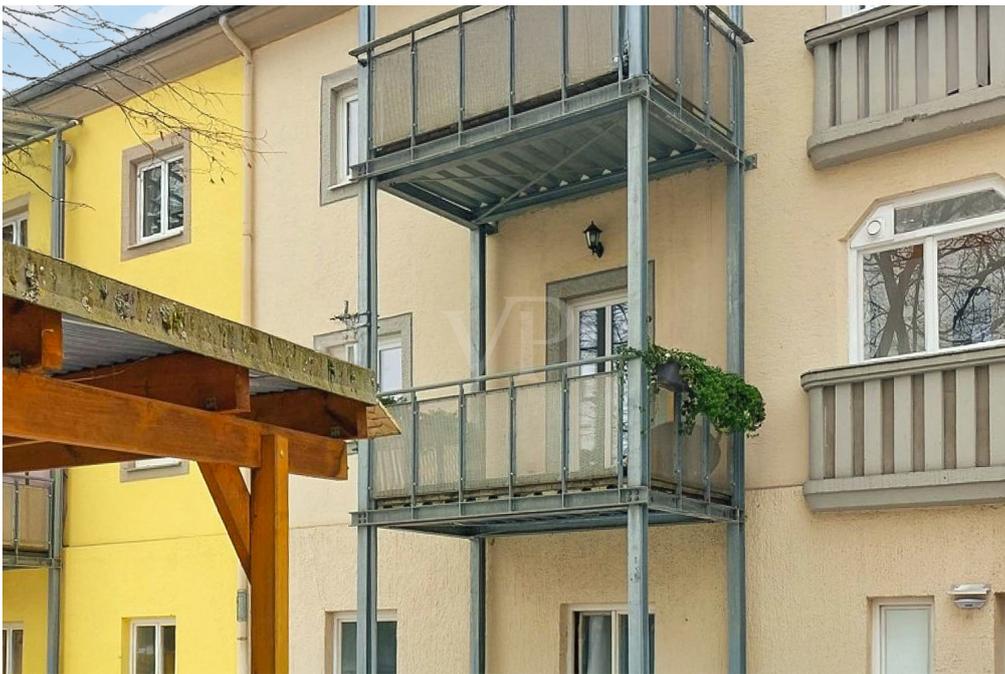
CODICE OGGETTO: 24122158 - 86159 Augsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122158 - 86159 Augsburg

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

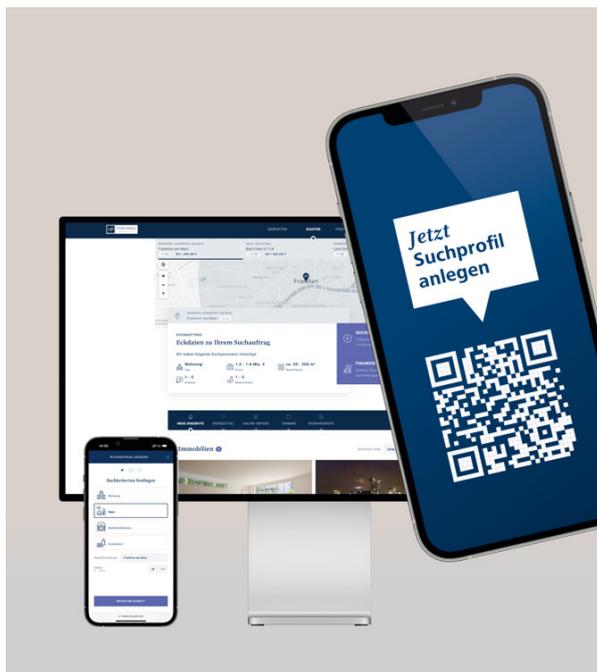
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODICE OGGETTO: 24122158 - 86159 Augsburg

## La proprietà



**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)

**CODICE OGGETTO: 24122158 - 86159 Augsburg**

## Una prima impressione

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem gut durchdachten Grundriss und einer ruhigen Ausrichtung. Sie bietet nicht nur Wohnkomfort, sondern auch ein elegantes Ambiente durch die hochwertige Ausstattung wie den Laminatboden und hochglänzenden Steinfußboden.

Der großzügige Wohnbereich mit offener Einbauküche - ausgestattet mit modernen Elektrogeräten - bietet direkten Zugang zum Balkon sowie einer zusätzlichen Loggia mit Blick ins Grüne.

Das Tageslichtbad ist mit einer Whirlpool-Badewanne ausgestattet und zwei gut geschnittene Zimmer stehen Ihnen zur individuellen Nutzung zur Verfügung.

Ein großer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, während ein Stellplatz direkt vor dem Haus das Angebot abrundet.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser idealen Kombination aus Komfort und praktischen Vorzügen in zentraler, städtischen Lage bei einer Besichtigung.

**CODICE OGGETTO: 24122158 - 86159 Augsburg**

## Dettagli dei servizi

- zentral und dennoch ruhig gelegen
- optimale Raumaufteilung
- helle Räumlichkeiten
- Einbauküche
- hochglänzender Steinfußboden
- hochwertiger Laminat
- Tageslichtbad mit Whirlpool-Badewanne
- Ankleide
- Balkon und Loggia mit Blick ins Grüne
- Fahrradkeller
- großes Kellerabteil
- Waschküche
- Stellplatz unter Doppelcarport (zzgl. 15.000,--€)

**CODICE OGGETTO: 24122158 - 86159 Augsburg**

## Tutto sulla posizione

Das Stadtteil Hochfeld ist bei Einwohnern und Besuchern gleichermaßen beliebt und ist durch eine Mischung aus urbanem Leben und grünen Flächen geprägt.

Eingebettet zwischen Stadtmitte, dem Wittelsbacher Park und der Universität bietet dieser Standort sowohl das turbulente Leben in der Stadt als auch die Möglichkeit für Freizeitaktivitäten im Naherholungsgebiet

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Für eine gute Verbindung sorgt die Straßenbahnlinie 1 sowie die Buslinien 739 und 35.

**CODICE OGGETTO: 24122158 - 86159 Augsburg**

## Ulteriori informazioni

**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.

**CODICE OGGETTO: 24122158 - 86159 Augsburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäcker-gasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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