Augsburg

Über den Dächern von Augsburg – attraktive Eigentumswohnung mit Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 26122051



KAUFPREIS: 184.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26122051 - 86161 Augsburg

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

Objektnummer: 26122051 - 86161 Augsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26122051
Wohnfläche	ca. 53 m²
Etage	11
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	184.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26122051 - 86161 Augsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	150.07 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.06.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26122051 - 86161 Augsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26122051 - 86161 Augsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26122051 - 86161 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122051 - 86161 Augsburg

Ein erster Eindruck

In zentraler Lage von Augsburg befindet sich diese 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Das Hochhaus bietet eine solide Wohnstruktur in urbaner Umgebung und spricht insbesondere Kapitalanleger an, die eine langfristige Investition suchen.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 53 m² und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung. Herzstück der Einheit ist das geräumige Wohnzimmer mit großen Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen und einen angenehmen Wohncharakter schaffen. Von hier aus besteht Zugang zum Balkon, der einen weiten Blick über die Dächer von Augsburg ermöglicht.

Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich eine offene Küche, die sich harmonisch in den Grundriss einfügt. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Badezimmer.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, jedoch nicht modernisierten Zustand und bietet damit Potenzial für zukünftige Wertsteigerung. Aktuell ist die Wohnung vermietet und wird als Kapitalanlage angeboten, wodurch sich eine sofortige Einnahmequelle für den Erwerber ergibt.

Insgesamt handelt es sich um eine solide Anlageimmobilie in gefragter Lage mit praktischem Grundriss und attraktiver Aussicht.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Anfrage über unser Kontaktformular.

Objektnummer: 26122051 - 86161 Augsburg

Ausstattung und Details

- Attraktive Kapitalanlage mit bestehender Vermietung und sofortigen Mieteinnahmen
- Durchdachter Grundriss
- Zugang zum Balkon mit Aussicht über die Dächer von Augsburg
- Helles, geräumiges Wohnzimmer mit großen Fensterflächen
- Offene, in den Wohnbereich integrierte Küche
- Zentrale Lage in Augsburg
- 1 Außenstellplatz

Objektnummer: 26122051 - 86161 Augsburg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Hochzoll, einer der beliebtesten und gewachsenen Wohnlagen im Osten der Stadt. Hochzoll überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Umgebung sowie eine hervorragende Infrastruktur und schnelle Anbindung an die Innenstadt.

Die Augsburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Straßenbahn- und Buslinien sowie der Bahnhof Augsburg-Hochzoll sorgen für eine komfortable und schnelle Verbindung in Richtung Stadtzentrum sowie nach München. Über die nahegelegene B300 und die Autobahn A8 (München–Stuttgart) besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sowie zahlreiche Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch Restaurants, Cafés und diverse Dienstleistungsbetriebe.

Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zum Lech und den weitläufigen Lechauen, die vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bieten. Ob Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten – hier profitieren Sie von einem hohen Freizeitwert in naturnaher Umgebung.

Objektnummer: 26122051 - 86161 Augsburg

Sonstige Angaben

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: 26122051 - 86161 Augsburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com