Augsburg – Innenstadt

Reserviert: Historisches Juwel mit modernem Wohnkomfort - mitten in der Altstadt

Objektnummer: 26122069



KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 97 m²

Objektnummer: 26122069 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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

Objektnummer: 26122069 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26122069
Wohnfläche	ca. 181 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Badezimmer	4
Baujahr	1554

Kaufpreis	1.390.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26122069 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26122069 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26122069 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26122069 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26122069 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26122069 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26122069 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26122069 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Es gibt Häuser, die man besichtigt. Und es gibt Häuser, die man erlebt.
Dieses außergewöhnliche Einzelbaudenkmal gehört zweifellos zur zweiten Kategorie. Hinter seiner historischen Fassade verbirgt sich ein Zuhause, das 500 Jahre alte Geschichte, Authentizität und zeitgemäßen Wohnkomfort auf seltene Weise vereint. Eingebettet in verkehrsberuhigte Spielstraßen in einer gepflegten Nachbarschaft, bietet diese Immobilie ein Wohngefühl, das heute kaum noch zu finden ist: urbanes Leben inmitten der Altstadt und zugleich eine bemerkenswerte Ruhe und Geborgenheit.

Das im Jahr 2019 umfassend, wohngesund und mit großem Respekt vor der historischen Bausubstanz sanierte Stadthaus erstreckt sich über rund 181 m² Wohnfläche auf 5 Etagen.
Mit viel Liebe zum Detail wurden charakteristische Bauelemente erhalten und behutsam mit modernen Wohnansprüchen verbunden. So entstand ein Wohnambiente, das Geschichte, Individualität und zeitlose Eleganz ausstrahlt.
Die zahlreichen Räume eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Freiberufler, Kreative oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander verbinden möchten. Dabei entfaltet das Haus seinen besonderen Reiz nicht auf den ersten Blick – vielmehr offenbart es mit jedem Schritt neue Perspektiven, überraschende Details und liebevoll erhaltene Besonderheiten.

Ein ganz besonderer Rückzugsort ist der geschützte Innenhof mit Terrasse und gemauertem Brunnen. Hier entsteht eine Atmosphäre, die man in dieser zentralen Innenstadtlage kaum erwarten würde: ruhig, privat und von einer beinahe mediterranen Gelassenheit geprägt.
Ein Ort für lange Sommerabende, gesellige Stunden mit Freunden oder einfach für Momente der Entschleunigung.

Zusätzliche Flexibilität bietet die separat zugängliche Erdgeschosswohnung, die derzeit freiberuflich genutzt wird. Ob als Büro, Praxis, Atelier, Gästebereich oder für generationenübergreifendes Wohnen – dieser Bereich eröffnet zahlreiche individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Die Kombination aus denkmalgeschützter Architektur, hochwertiger Sanierung, großzügigem Raumangebot in einer der attraktivsten Altstadtlagen macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.
Ein Haus für Menschen, die nicht nur Wohnraum suchen, sondern einen Ort mit Seele, sichtbarer Geschichte und unverwechselbarer Ausstrahlung.

Objektnummer: 26122069 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Ausstattung und Details

- zentrale Innenstadtlage
- Einzelbaudenkmal, eingetragen in die Denkmalliste Bayerns Nr. D-7-7631-0524
- komplett saniert, nach Vorgaben der Denkmalpflege 1986 und 2019
- optimale/großzügige Raumaufteilung
- Kastenfenster mit Doppelflügeln und Sprosseneinteilung
- Fensterbretter aus Holz tlw. Eichenholz
- hochwertige Vollholzdielen aus Tannenholz schwimmend verlegt
- Trittschall aus Kokosmatten
- historische Zimmertüren mit tlw. alten Schlössern und Schließen
- Türschwellen aus Eichenholz
- Wohngesund kalkverputzte Wände
- in den Wohnbereichen Decken aus Fichten-Vollholz mit profilierten Deckenleisten
- 2 Einbauküchen vom Schreiner aus Birnenholz, Messing und pulverbeschichtetem Stahl
- Solnhofer Juramarmor in Küchen und Flur
- 4 Bäder / 1 WC (1 Badewanne)
- Duschbad mit Fußbodenheizung
- Terrazzoplatten in zwei Bädern
- Zementputz statt Wandfliesen
- Außentreppe (Laubengang) imit herausnehmbaren Fenstern
- Innenhof mit Holzterrasse
- gemauerter Zierbrunnen im Hof mit historischem Pflaster
- Werkstattkeller
- separat zugängliche Erdgeschosswohnung (derzeit gewerblich genutzt)

Objektnummer: 26122069 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Alles zum Standort

Inmitten der historischen Augsburger Altstadt, hinterhalb der Fuggerei gelegen, verbindet diese besondere Wohnlage auf einzigartige Weise urbanes Lebensgefühl mit dem unverwechselbaren Flair der Fuggerstadt. Liebevoll erhaltene Architektur, charmante Gassen und kulturelle Vielfalt prägen das direkte Umfeld und verleihen der Umgebung eine außergewöhnliche Wohnqualität.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der City Galerie, Bäckereien, Feinkostgeschäfte, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.
Auch Ärzte, Apotheken, Banken sowie vielfältige kulturelle und gastronomische Angebote sorgen für kurze Wege und hohen Komfort im Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in kurzer Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in sämtliche Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof. Von dort bestehen optimale Anschlüsse in Richtung München und in die gesamte Region.

Auch mit dem Pkw profitieren Sie von einer sehr guten Erreichbarkeit. Die wichtigsten Ausfallstraßen Augsburgs sowie die Bundesstraßen B17 und B300 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine komfortable Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sowie an die Metropolregion München.

Die fußläufig erreichbaren Grünanlagen am Jakobertor und am Roten Tor, die historischen Wasserläufe und die idyllischen Uferbereiche entlang der Lechkanäle laden zur Erholung, zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. Die Verbindung aus Wasser, Natur und Jahrhunderte alter Architektur schaffen hier eine außergewöhnliche Lebensqualität mitten in der Stadt.

Die Kombination aus historischem Flair, erstklassiger Infrastruktur, hervorragender Erreichbarkeit und einem vielseitigen Freizeitangebot in nächster Nähe, macht diese Lage zu einer der begehrtesten Wohnadressen Augsburgs. Sie vereint urbanes Leben, kulturelle Vielfalt und erholsame Rückzugsorte auf besonders attraktive Weise.

Objektnummer: 26122069 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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: 26122069 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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