Augsburg

Gut geschnittene Wohnung in zentraler Lage

Objektnummer: 26122099



KAUFPREIS: 210.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26122099 - 86154 Augsburg

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

Objektnummer: 26122099 - 86154 Augsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26122099
Wohnfläche	ca. 64 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1953

Kaufpreis	210.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26122099 - 86154 Augsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	160.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.05.2027	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 26122099 - 86154 Augsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26122099 - 86154 Augsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26122099 - 86154 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122099 - 86154 Augsburg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem klar strukturierten Grundriss, gut geschnittenen Räumen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als solide Kapitalanlage oder mit Blick auf eine spätere Eigennutzung – die Wohnung bietet eine flexible Perspektive für unterschiedliche Lebenssituationen.

Der großzügige Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft gemeinsam mit zwei gut geschnittenen Schlafzimmern ein angenehmes Raumangebot. Die separate Wohnküche bietet ausreichend Platz für den täglichen Alltag und unterstreicht die funktionale Aufteilung. Ein Tageslichtbad ergänzt das Wohnkonzept.

Die zeitlose Gestaltung bietet eine gute Grundlage für individuelle Wohnideen und ermöglicht eine unkomplizierte Anpassung an die persönlichen Bedürfnisse.

Eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger, die Wert auf einen durchdachten Grundriss und eine stadtnah gelegene Wohnmöglichkeit legen.

Objektnummer: 26122099 - 86154 Augsburg

Ausstattung und Details

- zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung
- optimale Raumaufteilung
- helle Räume
- Einbauküche
- Tageslichtbad
- unterkellert
- 2023 renoviert
- derzeit vermietet

Objektnummer: 26122099 - 86154 Augsburg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Oberhausen einem gewachsenen und infrastrukturell hervorragend angebundenen Wohngebiet im Norden der Stadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine lebendige Umgebung, eine sehr gute Nahversorgung sowie eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt aus.

Die Augsburger Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine komfortable Anbindung an alle Stadtteile. Über die B17 sowie die Autobahn A8 (München–Stuttgart) besteht zudem eine ausgezeichnete Verbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz – ideal für Berufspendler.

In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Betriebe, Dienstleister und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Für Erholung im Grünen sorgen die nahegelegenen Wertachauen sowie verschiedene Park- und Grünanlagen, die zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten einladen.

Objektnummer: 26122099 - 86154 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: 26122099 - 86154 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