Augsburg

Reserviert: Attraktive Kapitalanlage – gepflegtes Appartement in gefragter Lage

Objektnummer: 26122111



KAUFPREIS: 115.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 33 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26122111 - 86152 Augsburg

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

Objektnummer: 26122111 - 86152 Augsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26122111	Kaufpreis	115.000 EUR
Wohnfläche	ca. 33 m²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	1		
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	1968		

Objektnummer: 26122111 - 86152 Augsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	120 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.09.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26122111 - 86152 Augsburg

Die Immobilie

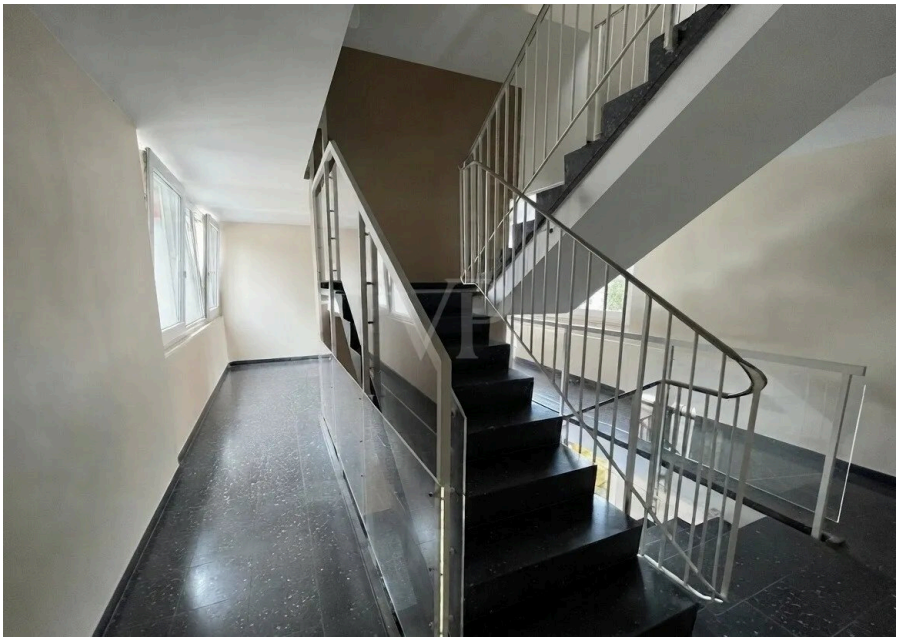




Objektnummer: 26122111 - 86152 Augsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26122111 - 86152 Augsburg

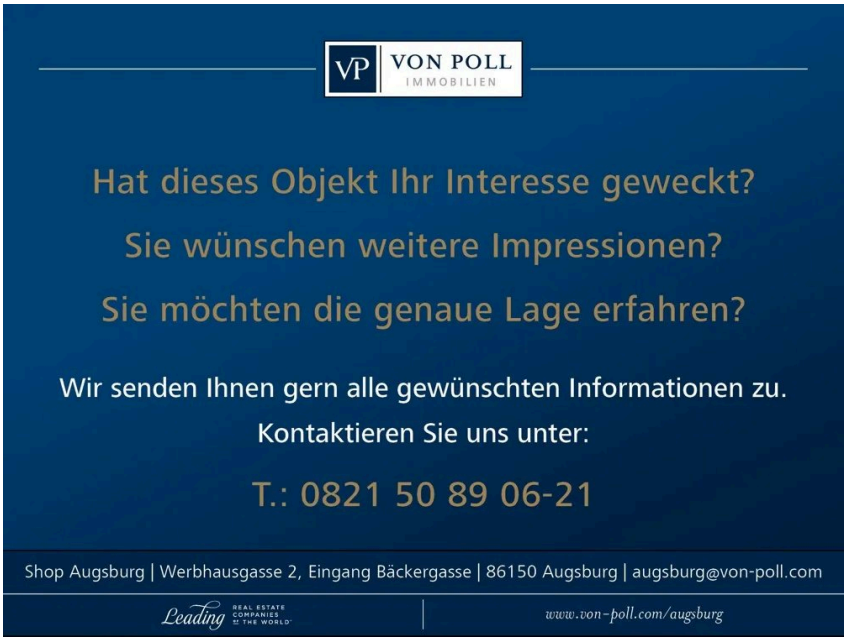
Die Immobilie





Objektnummer: 26122111 - 86152 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122111 - 86152 Augsburg

Ein erster Eindruck

Diese attraktive, frisch renovierte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in beliebter Innenstadtlage und überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss sowie ein stimmiges Raumkonzept.

Den Mittelpunkt bildet der großzügig geschnittene Wohn- und Schlafbereich, der vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung eröffnet. Die offene Raumwirkung ermöglicht es, Wohnen und Schlafen harmonisch miteinander zu verbinden und bei Bedarf optisch voneinander abzugrenzen.

Die separate Küche fügt sich funktional in das Raumkonzept ein. Das angrenzende Badezimmer ist mit einer Duschwanne ausgestattet und ergänzt das Wohnangebot.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet damit eine interessante Perspektive für Kapitalanleger, die eine gepflegte Wohnung mit bestehender Vermietung und einem durchdachten Wohnkonzept suchen.

Objektnummer: 26122111 - 86152 Augsburg

Ausstattung und Details

- beliebte Innenstadtlage
- 1. Obergeschoss
- Aufzug
- funktionale Raumaufteilung
- Einbau einer neuen Einbauküche im Zuge der Renovierung
- Bad mit Duschwanne
- eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- solide vermietet (366,-- € kalt zzgl. 120,-- € Nebenkosten)
- renoviert

Objektnummer: 26122111 - 86152 Augsburg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Augsburger Stadtgebiet, nördlich der historischen Innenstadt. Der Standort verbindet die Vorzüge einer zentralen Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Augsburger Innenstadt ist bequem und in wenigen Minuten erreichbar. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind sowohl das Stadtzentrum als auch der Hauptbahnhof schnell und komfortabel zu erreichen. Auch die überregionalen Verkehrswege, darunter die B2, B17 und die Autobahn A8, bieten eine gute Anbindung an das Umland sowie die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Darüber hinaus bietet das Umfeld eine vielseitige Auswahl an Restaurants, Cafés und Dienstleistungsbetrieben.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Lage zahlreiche Möglichkeiten. Die nahegelegenen Grün- und Parkanlagen sowie die Uferbereiche von Lech und Wertach laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von dem umfangreichen kulturellen und gastronomischen Angebot der Augsburger Innenstadt.

Die Lage in Augsburg überzeugt somit durch die gelungene Verbindung von zentralem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Sie bietet attraktive Voraussetzungen für Eigennutzer, Berufstätige und Kapitalanleger gleichermaßen.

Objektnummer: 26122111 - 86152 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: 26122111 - 86152 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