Augsburg

# Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon in erster Reihe an der Wertach

*Objektnummer: 26122113*




KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51 $m^2$ • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26122113 - 86154 Augsburg


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

Objektnummer: 26122113 - 86154 Augsburg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26122113 |
| Wohnfläche | ca. 51 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1991 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage, 28000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 229.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26122113 - 86154 Augsburg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 133 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 28.02.2034 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1991 |

Objektnummer: 26122113 - 86154 Augsburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26122113 - 86154 Augsburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26122113 - 86154 Augsburg

# Die Immobilie

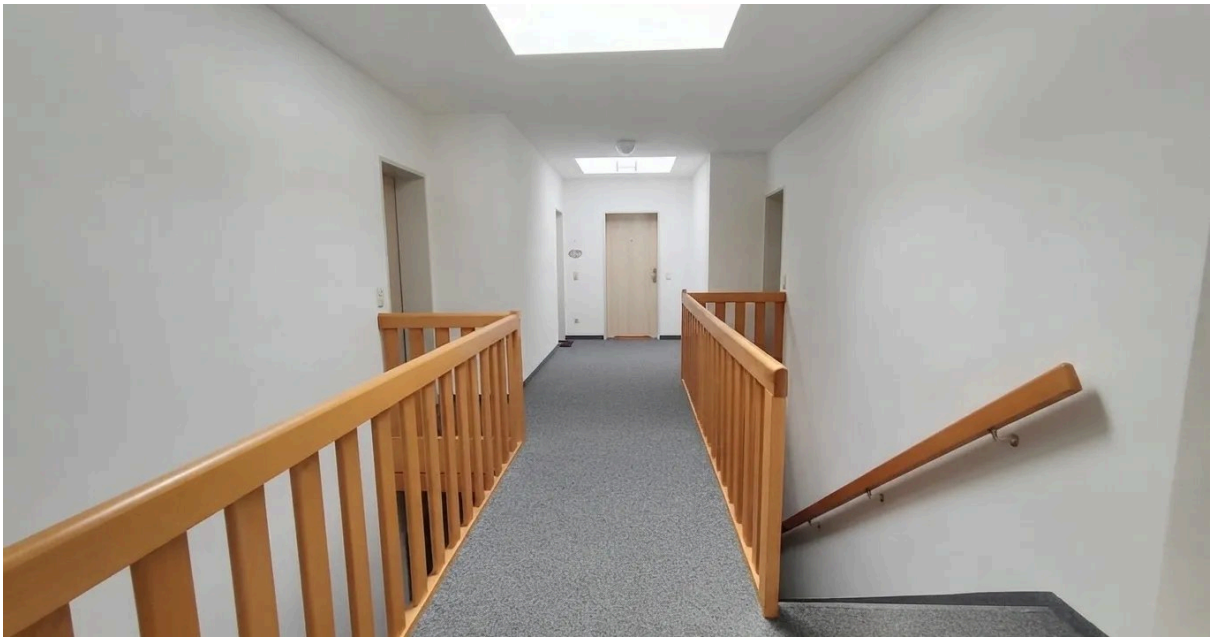




Objektnummer: 26122113 - 86154 Augsburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26122113 - 86154 Augsburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26122113 - 86154 Augsburg

# Die Immobilie






Objektnummer: 26122113 - 86154 Augsburg

# Die Immobilie



Objektnummer: 26122113 - 86154 Augsburg

# Ein erster Eindruck

Urbanes Wohnen mit direktem Zugang zur Natur – diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung verbindet die Vorteile einer zentralen und hervorragend angebundenen Lage mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. In erster Reihe an der Wertach gelegen, präsentiert sich die gepflegte Wohnanlage nahezu wie eine kleine Insel inmitten des urbanen Umfelds. Weitläufige Wege entlang des Flusses laden zum Spazierengehen, Joggen oder einfach zum Abschalten im Grünen ein.

Die Wohnung befindet sich in der obersten Etage eines gepflegten, kleinen Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ein angenehmes Wohnumfeld sowie eine harmonische Eigentümergemeinschaft. Der durchdachte Grundriss und die helle Wohnatmosphäre schaffen ideale Voraussetzungen für eine komfortable Eigennutzung ebenso wie für eine attraktive Kapitalanlage.

Der Wohn- und Schlafbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und lässt sich flexibel nach den persönlichen Vorstellungen gestalten. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Ein vollständig gefliestes Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss ergänzt das funktionale Wohnkonzept.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit seitlichem Sichtschutz und elektrisch bedienbarer Markise. Hier finden Sitzmöbel und Pflanzen ausreichend Platz, während der Blick ins Grüne eine angenehme Atmosphäre schafft und zum Entspannen einlädt.

Die Lage verbindet auf besondere Weise kurze Wege und urbane Infrastruktur mit unmittelbaren Möglichkeiten zur Erholung. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und eine gute Verkehrsanbindung sorgen für einen komfortablen Alltag, während die Wertach direkt vor der Haustür Raum für Bewegung und Freizeit bietet.

Ein weiterer Komfortaspekt ist der direkte Zugang von der Garage in das Haus.

Eine Wohnung für alle, die die Nähe zur Stadt und eine hervorragende Anbindung ebenso schätzen wie die Möglichkeit, die Natur direkt vor der eigenen Haustür zu genießen.

Objektnummer: 26122113 - 86154 Augsburg

# Ausstattung und Details

- ruhige Lage nahe der Wertach
- durchdachte Raumaufteilung
- heller Wohn- und Schlafbereich
- separate Küche mit Einbauküche
- Bad mit Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- großzügiger Balkon
- elektrisch bedienbare Markise
- gepflegter Zustand

Objektnummer: 26122113 - 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: 26122113 - 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: 26122113 - 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