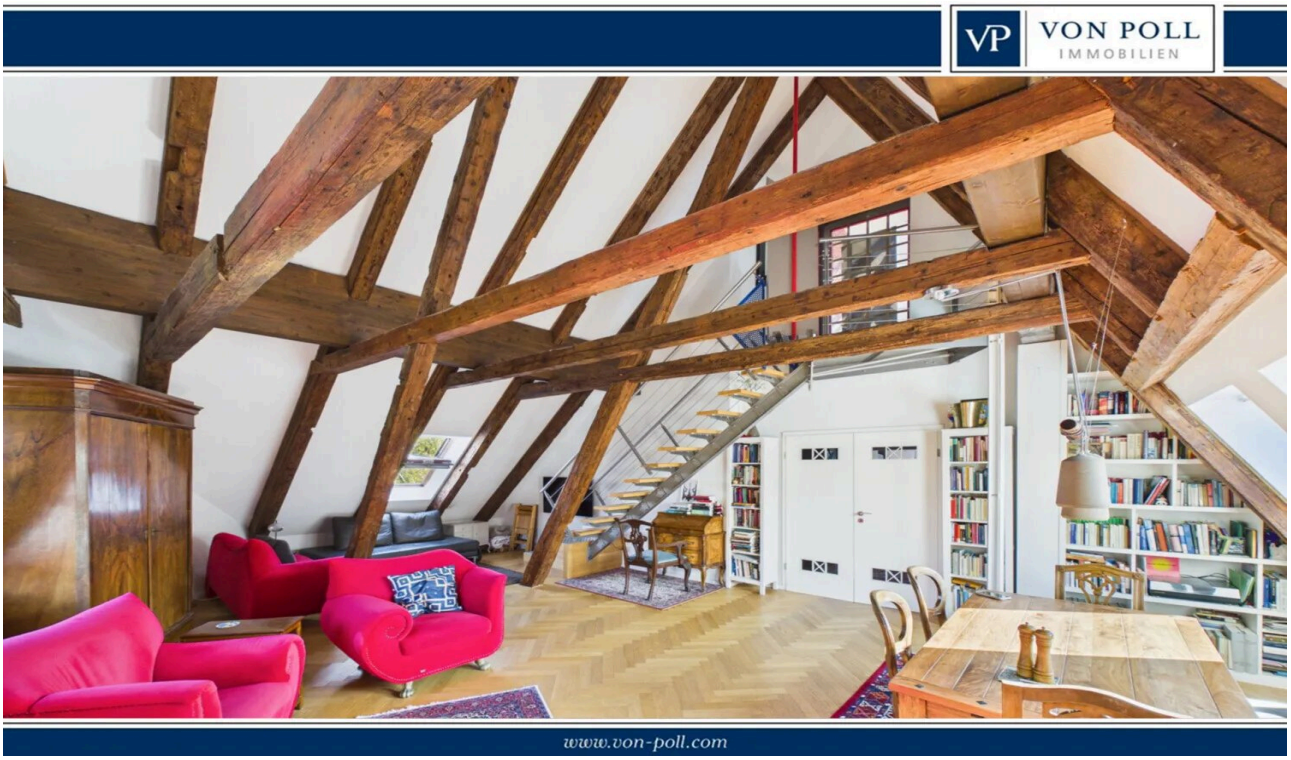
Augsburg – Innenstadt

Historische Maisonettewohnung im Herzen der Innenstadt

Objektnummer: 26122122



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m^2 • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26122122 - 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: 26122122 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26122122
Wohnfläche	ca. 135 m²
Etage	3
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1800
Stellplatz	1 x Freiplatz, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	699.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26122122 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 26122122 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26122122 - 86152 Augsburg – Innenstadt

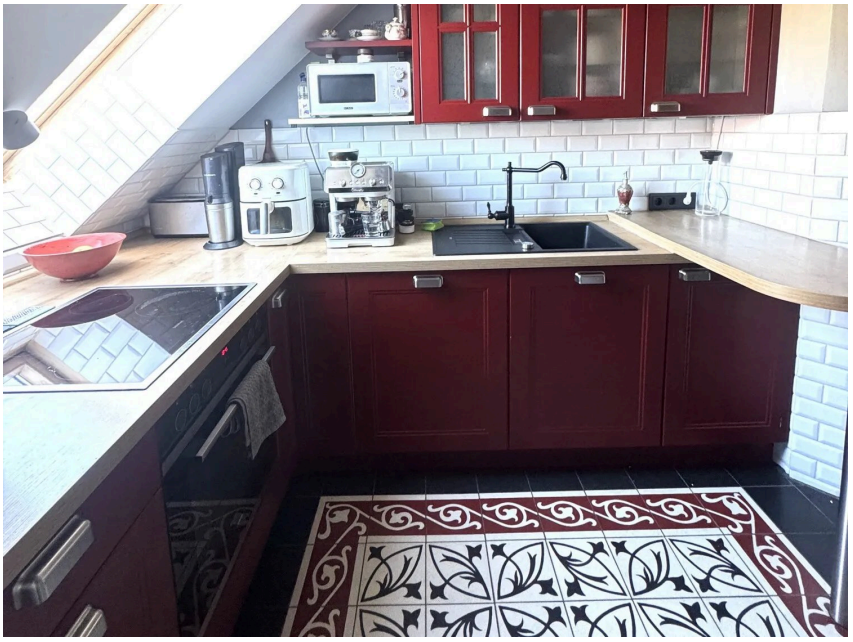
Die Immobilie

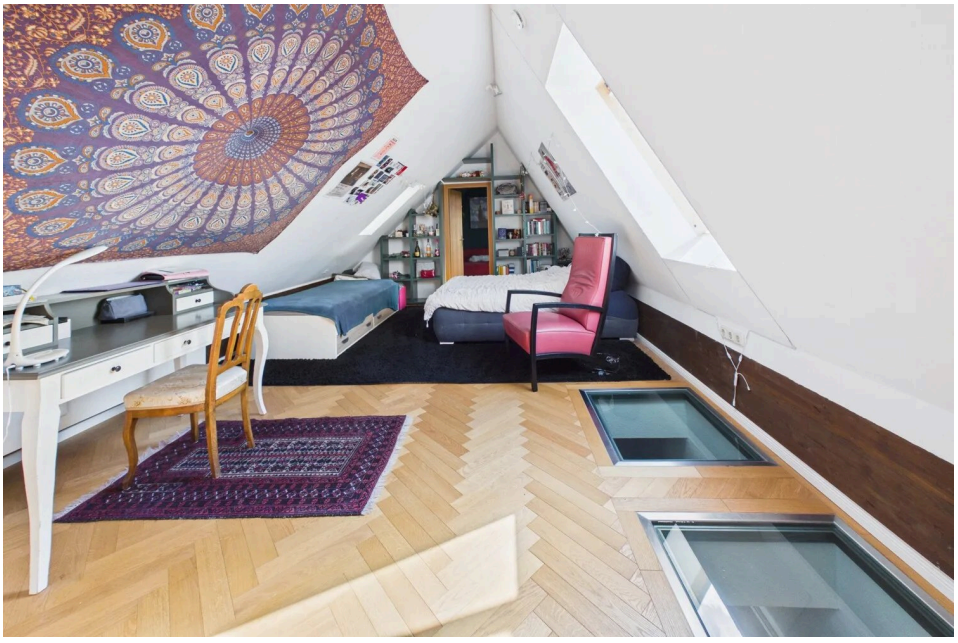




Objektnummer: 26122122 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26122122 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26122122 - 86152 Augsburg – Innenstadt

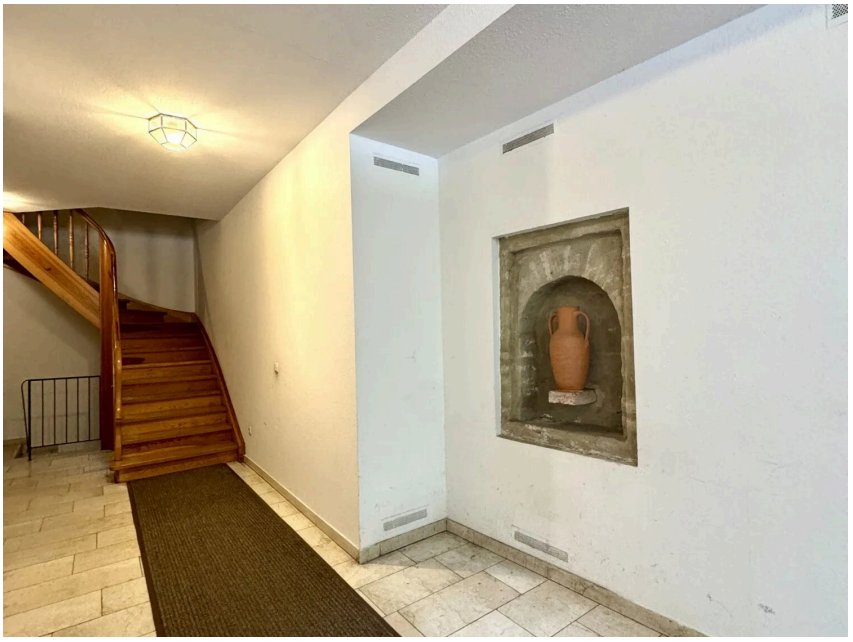
Die Immobilie





Objektnummer: 26122122 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26122122 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26122122 - 86152 Augsburg – Innenstadt

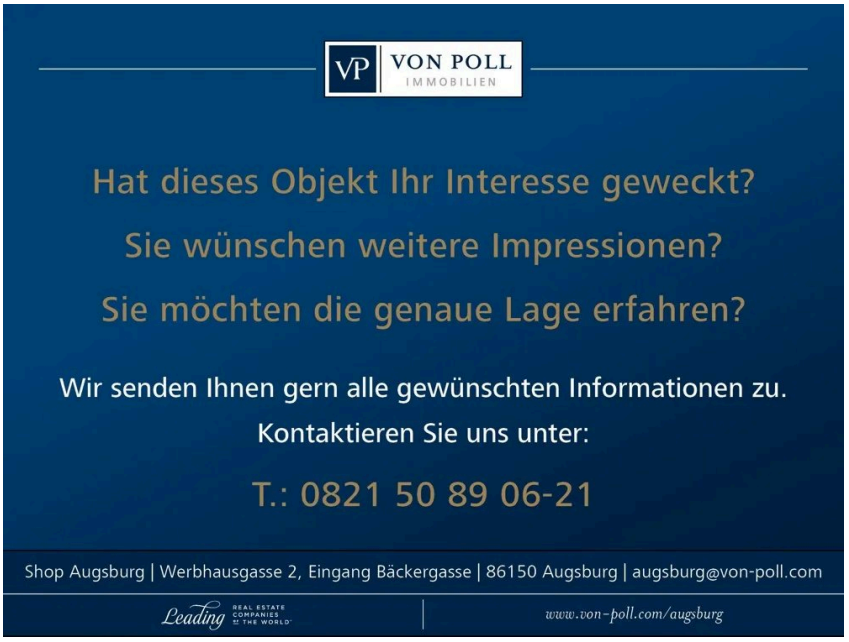
Die Immobilie





Objektnummer: 26122122 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26122122 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Hier, mitten im historischen Herzen der Stadt, entfaltet diese Maisonettewohnung ihre ganz eigene Präsenz. Schon das repräsentative Baujahr 1800 verleiht dem Haus eine Aura, die im Zusammenspiel mit dem Ensembleschutz ein Gespür für Geschichte und Kontinuität vermittelt. Hinter der Fassade überrascht der Innenraum mit zeitgemäßer Großzügigkeit: Auf etwa 135 Quadratmetern verbinden sich moderne Sorgfalt und klassische Substanz zu einem Wohngefühl, das mühelos den Bogen zwischen Alt und Neu schlägt.

Licht trifft auf Raumhöhe, Holzböden nehmen sanft den Schritt auf und führen direkt zu den klar gegliederten Wohnbereichen. Im Wohnbereich fällt das Tageslicht durch die 2019 erneuerten Fenster und lässt die Räume lebendig wirken. Die architektonische Treppe mit ihrer markanten Empore vor dem Dachspitz setzt ein Statement und lenkt den Blick nach oben; sie ist mehr als bloße Verbindung, sondern das Herzstück der Wohnung. Wer hier verweilt, spürt die besondere Atmosphäre, die entsteht, wenn Historie und modernes Wohngefühl sich begegnen.

Drei Schlafzimmer sowie ein halbes Zimmer bieten Flexibilität für Rückzug und Kreativität. Das Ambiente bleibt dabei stets entspannt, gepflegte Oberflächen, harmonische Proportionen und durchdachte Details sorgen für eine angenehme Balance. Zwei Badezimmer bringen Komfort in den Alltag, während die Panzerglasscheiben am Boden mit ihrem Blick ins Untergeschoss für einen originellen Akzent sorgen, der Gäste wie Bewohner immer wieder überrascht. Die letzte umfassende Modernisierung lag 2019, sämtliche technischen Details, von der Fernwärme-Zentralheizung bis zu den Fenstern, sind auf aktuellem Stand, ohne dass die Wohnung ihre Seele verloren hätte.

Im Alltag erweisen sich die Innenstadtlage und die praktische Ausstattung als unschätzbare Vorteile. Der separate Fahrradabstellbereich, ein eigenes Kellerabteil sowie der Außenstellplatz (optional) erleichtern das Stadtleben spürbar. Wer nach Hause kommt, betritt einen Ort, der Vielschichtigkeit und Ruhe verbindet.

Hier lebt es sich mitten im städtischen Puls, ohne auf Geborgenheit und Charakter zu verzichten. Die Wohnung ist zeitnah verfügbar und wartet darauf, mit Leben gefüllt zu werden, bereit für neue Geschichten in alten Mauern.

Objektnummer: 26122122 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Ausstattung und Details

- Innenstadtlage mit sensationellem Ausblick
- zeitnah verfügbar
- Ensembleschutz
- Einbauküche
- neue Küchenfliesen im Jugendstil-Look
- Einbauschrank im Schlafzimmer
- hochwertiges Eichenparkett mit Fischgrätenmuster
- Achitektonische Treppe mit Empore vor dem Dachspitz
- Panzerglasscheiben am Boden mit Blick in das Untergeschoss
- Kellerabteil
- Fahrradabstellbereich
- Aussenstellplatz (zzgl. 20.000 ,--€)

Objektnummer: 26122122 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Alles zum Standort

Diese Maisonettewohnung befindet sich in einer begehrten und zugleich angenehm ruhigen Innenstadtlage im Augsburger Domviertel. Das Umfeld ist geprägt von historischer Bebauung, kurzen Wegen und einer urbanen Mischung aus Wohnen, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten. Das nahegelegene Kloster St. Stephan sowie der Augsburger Dom verleihen dem Quartier einen besonderen historischen und repräsentativen Charakter.
Die zentrale Lage ermöglicht es, zahlreiche Ziele des täglichen Lebens bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Ein REWE City liegt nur rund 180 Meter entfernt, eine Bäckerei etwa 140 Meter. Auch Apotheken, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Das Augsburger Stadtzentrum ist rund 660 Meter entfernt.
Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Haltestelle Mozarthaus/Kolping befindet sich in etwa 130 Metern Entfernung. Von hier bestehen direkte Verbindungen in Richtung Innenstadt und zum Königsplatz, dem zentralen Umsteigepunkt des Augsburger Nahverkehrs. Über die dortigen Verbindungen sind auch weitere Stadtteile schnell erreichbar.
Der Augsburger Hauptbahnhof liegt etwa 1,3 Kilometer entfernt und ist damit ebenfalls bequem erreichbar. Von Augsburg bestehen unter anderem schnelle Bahnverbindungen in Richtung München; nach Angaben der Stadt Augsburg beträgt die ICE-Fahrzeit nach München rund 30 Minuten.
Für den Individualverkehr bietet die Lage eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Die A8 mit Verbindungen in Richtung München und Stuttgart ist vom Standort aus in etwa 6 Kilometern erreichbar. Über das Augsburger Straßennetz bestehen zudem Anbindungen an die B17 und B2.
Die Lage verbindet die Vorzüge einer zentralen Innenstadtlage mit kurzen Wegen, guter Nahversorgung und einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen sowie den überregionalen Verkehr – eine Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant ist.

Objektnummer: 26122122 - 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: 26122122 - 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