Augsburg

RESERVIERT: Wohnen mitten in Augsburg – charmante Etagenwohnung mit urbanem Flair

Objektnummer: 26122123



KAUFPREIS: 155.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 40.71 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26122123 - 86152 Augsburg

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

Objektnummer: 26122123 - 86152 Augsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26122123
Wohnfläche	ca. 40.71 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1960

Kaufpreis	155.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26122123 - 86152 Augsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	30.07.2029
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	123.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26122123 - 86152 Augsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26122123 - 86152 Augsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26122123 - 86152 Augsburg

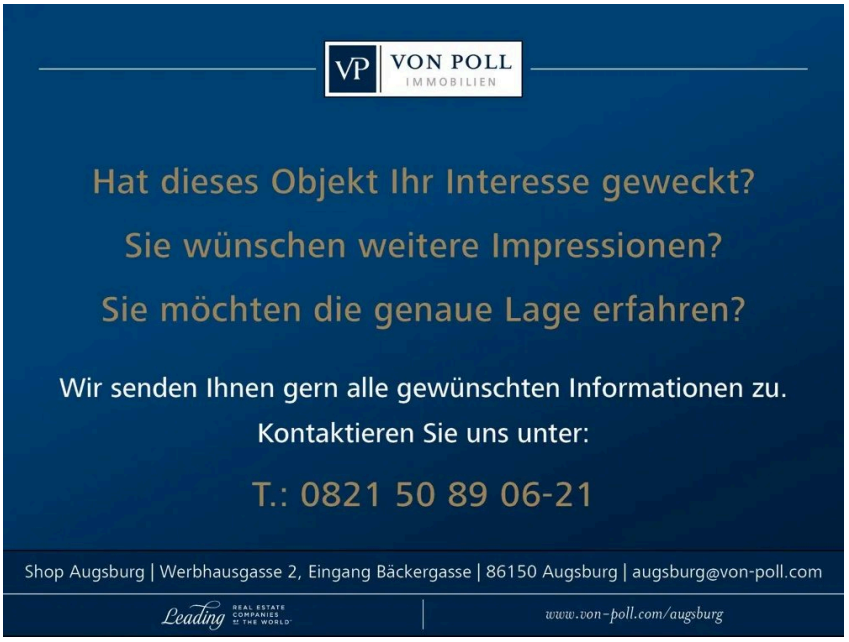
Die Immobilie





Objektnummer: 26122123 - 86152 Augsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26122123 - 86152 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122123 - 86152 Augsburg

Ein erster Eindruck

Mitten in Augsburg und nur wenige Schritte von der beliebten City-Galerie entfernt, bietet diese 2-Zimmer-Wohnung eine attraktive Kombination aus urbanem Wohnen und einem grünen Blick ins Freie.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche und ein Badezimmer mit Badewanne. Die klare Raumaufteilung bietet eine gute Grundlage für individuelle Wohnideen und lässt sich flexibel an unterschiedliche Bedürfnisse anpassen.

Ob als eigenes Zuhause, praktische Stadtwohnung oder Kapitalanlage – die Wohnung eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer persönlichen Einrichtung und eigenen Gestaltungsideen lässt sich hier ein Wohnumfeld schaffen, das den individuellen Vorstellungen entspricht.

Ein besonderer Pluspunkt ist der Balkon mit Blick ins Grüne. Er erweitert den Wohnraum um einen angenehmen Außenbereich und bietet einen Ort zum Entspannen – mitten im städtischen Leben.

Eine Stadtwohnung in attraktiver Lage, die kurze Wege, flexible Gestaltungsmöglichkeiten und einen grünen Rückzugsort auf angenehme Weise verbindet.

Objektnummer: 26122123 - 86152 Augsburg

Ausstattung und Details

- zentrale Lage
- durchdachte Raumaufteilung
- Einbauküche
- offener Wohn- und Essbereich
- separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Balkon
- Aufzug
- Blick ins Grüne
- modernisierungsbedürftig
- sofort bezugsbereit

Objektnummer: 26122123 - 86152 Augsburg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Augsburger Stadtgebiet und überzeugt insbesondere durch ihre Nähe zur beliebten City-Galerie. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Geschäfte, Cafés und gastronomische Angebote sind schnell und bequem erreichbar. Damit bietet die Lage eine hohe Alltagstauglichkeit und kurze Wege für die unterschiedlichsten Bedürfnisse.

Ein besonderer Pluspunkt ist die unmittelbare Nähe zu einer kleinen Grünanlage, die sich direkt in der Umgebung der Immobilie befindet. Ein Spielplatz schafft hier zusätzlichen Raum für Freizeit und Erholung und trägt zu einer angenehmen, familienfreundlichen Wohnatmosphäre bei.

Auch die Verkehrsanbindung gestaltet sich äußerst komfortabel. Durch die nahegelegenen öffentlichen Verkehrsmittel sind wichtige Ziele innerhalb Augsburgs zuverlässig und unkompliziert erreichbar. Gleichzeitig ermöglichen die gut ausgebauten Verkehrswege eine schnelle Anbindung an weitere Stadtteile sowie das regionale Umland. Die zentrale Lage bietet somit eine hohe Flexibilität im Alltag – sowohl für Berufspendler als auch für Freizeitaktivitäten.

Objektnummer: 26122123 - 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: 26122123 - 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