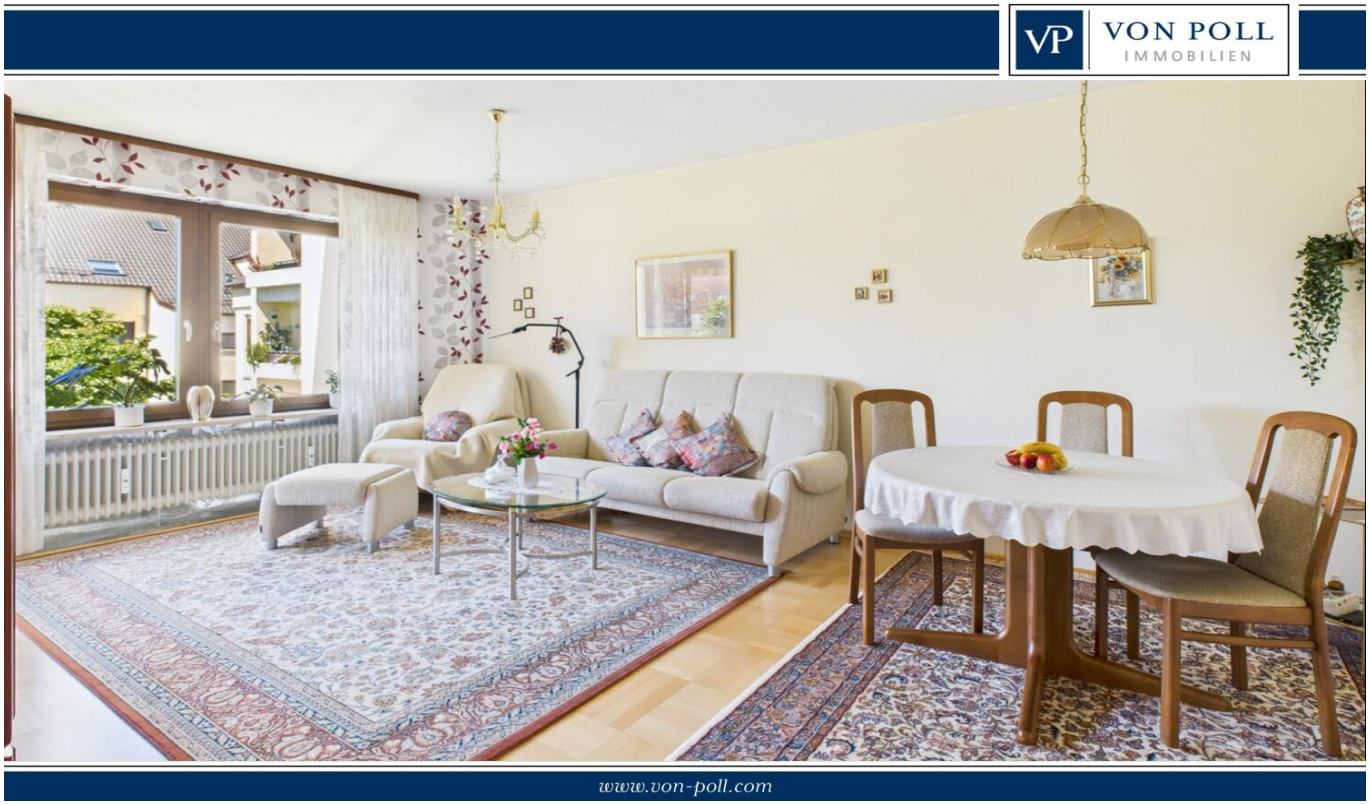
Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

Gepflegte 3-Zimmerwohnung mit sonnigem Balkon

Property ID: 25122111



PURCHASE PRICE: 340.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 77,74 m^2 • **ROOMS:** 3

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

At a glance

Property ID	25122111
Living Space	ca. 77,74 m²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	340.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	18.12.2027
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	120.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

The property

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

The property

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

The property

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

The property

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

The property

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

A first impression

Diese 3-Zimmer-Wohnung in Augsburg-Kriegshaber präsentiert sich auf ca. 78 m² Wohnfläche mit einem gut geschnittenen Grundriss in einer gepflegten Wohnanlage. Zentral und dennoch ruhig gelegen, bietet sie ein angenehmes Wohnumfeld mit hohem Komfort.

Der helle Wohn- und Essbereich öffnet sich zum nach Westen ausgerichteten Balkon, der mit einer Markise ausgestattet ist und so auch an sonnigen Tagen ein angenehmes Verweilen ermöglicht. Die separate Einbauküche ist funktional gestaltet und fügt sich harmonisch in den Grundriss ein.

Neben einem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Das Badezimmer verfügt über Badewanne und Dusche, ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerraum runden dieses Angebot ab.

Überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

Details of amenities

- zentrale Lage
- gepflegte Wohnanlage
- gut geschnittener Grundriss
- heller Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- Balkon
- Markise
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

All about the location

Kriegshaber, im Westen von Augsburg gelegen, ist ein dynamischer Stadtteil, der geschickt Tradition und moderne Entwicklungen miteinander vereint.

Durch seine zentrale Lage und die Nähe zur renommierten Universitätsklinik Augsburg hat sich dieser Stadtteil zu einem beliebten Wohnort für Familien und Berufspendler entwickelt.
Einkaufsmöglichkeiten, eine Bäckerei, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Die hervorragende Anbindung an die B17 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der A8 (München-Stuttgart), wodurch sowohl die Augsburger Innenstadt als auch das Umland problemlos erreicht werden können. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Bus- und Straßenbahnlinien, bieten zudem eine bequeme Verbindung in das Stadtzentrum und zu weiteren Zielorten.

Für Erholung und Freizeitaktivitäten sorgen der Sheridanpark sowie der Westliche Stadtpark, die mit ihren weitläufigen Grünflächen zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25122111 - 86156 Augsburg / Kriegshaber – Kriegshaber

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com