

Augsburg

Nibelungenviertel: Großzügig wohnen mit 2 Balkonen

Número de propiedad: 24122161

RESERVIERT



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 96 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24122161 - 86152 Augsburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24122161 - 86152 Augsburg

De un vistazo

Número de propiedad	24122161
Superficie habitable	ca. 96 m²
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1962
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Venta)

Precio de compra	399.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24122161 - 86152 Augsburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Cogeneración fósil
Certificado energético válido hasta	16.11.2027
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	133.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1962

Número de propiedad: 24122161 - 86152 Augsburg

La propiedad



www.von-poll.com



Número de propiedad: 24122161 - 86152 Augsburg

La propiedad



Número de propiedad: 24122161 - 86152 Augsburg

La propiedad



Número de propiedad: 24122161 - 86152 Augsburg

La propiedad



Número de propiedad: 24122161 - 86152 Augsburg

La propiedad



Número de propiedad: 24122161 - 86152 Augsburg

La propiedad



Número de propiedad: 24122161 - 86152 Augsburg

La propiedad



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Número de propiedad: 24122161 - 86152 Augsburg

La propiedad



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VON POLL
IMMOBILIEN

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?
Sie wünschen weitere Impressionen?
Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.
Kontaktieren Sie uns unter:
T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/augsburg

Número de propiedad: 24122161 - 86152 Augsburg

Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Komfort und Lebensqualität im beliebten Nibelungenviertel - ruhig und zentral gelegen. Diese charmante Dreizimmerwohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses besticht durch ihren gelungenen Grundriss, ein Bad En Suite und eine ausgezeichnete Lage. Lichtdurchflutete Räume dank großer Fenster und einem optimal durchdachten Grundriss. Hochwertige Bodenbeläge und pflegeleichte Materialien sorgen für ein zeitloses Wohngefühl. Weitere Annehmlichkeiten • Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,-- €), der Ihnen stressfreies Parken garantiert. • Separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. • Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit einer ruhigen Nachbarschaft und ansprechender Architektur. Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen der Region. Sie profitieren von einer perfekten Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie eine Besichtigung – wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Número de propiedad: 24122161 - 86152 Augsburg

Detalles de los servicios

- beliebte Wohnlage in der Innenstadt
- zentral und ruhig
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- 2 Balkone
- zeitlose Einbauküche
- Speisekammer
- Hauptschlafzimmer mit Bad en Suite
- Ankleide
- Einbauschränke
- Gäste-WC
- Fahrradkeller
- Waschküche
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,-- €)

Número de propiedad: 24122161 - 86152 Augsburg

Todo sobre la ubicación

Die Wohnung liegt zentral im Herzen von Augsburg in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und dennoch ruhig. Den Stadtmarkt sowie die Annastraße mit den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung, ebenso die grüne Natur für entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten. Sie haben sowohl mit dem Pkw als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln eine sehr gute Verkehrsanbindung: Straßenbahnen und Busse fahren im Minutentakt und die zentralen Haltestellen sowie der Augsburger Hauptbahnhof befinden sich nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt. Über die nahe Berliner Allee oder die Amagasaki Allee erreicht man in Kürze die Auffahrt zur A8 Richtung München-Stuttgart oder in südlicher Richtung die B17.

Número de propiedad: 24122161 - 86152 Augsburg

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 133.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número de propiedad: 24122161 - 86152 Augsburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com