

Augsburg – Innenstadt

Exklusive Maisonette-Wohnung in Augsburg – vielseitig nutzbar und großzügig geschnitten

Property ID: 25122124



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 186,4 m² • ROOMS: 7

Property ID: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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

Property ID: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

At a glance

Property ID	25122124
Living Space	ca. 186,4 m ²
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Underground car park, 25000 EUR (Rent)

Purchase Price	790.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	03.05.2028
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	115.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

The property



Property ID: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

The property



Property ID: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

The property



Property ID: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

The property



Property ID: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

The property



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

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Property ID: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

A first impression

In einem Innenhof, ruhig und idyllisch gelegen, befindet sich diese Immobilie in einem gepflegten Wohnensemble.

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet Ihnen ein einzigartiges Wohngefühl mit viel Platz und Flexibilität. Mit einer großzügigen Wohnfläche, verteilt auf insgesamt sieben Zimmer, ist sie ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Wohnung befindet sich in sehr guter Lage von Augsburg – ruhig, aber dennoch bestens angebunden an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und das Stadtzentrum.

Ein besonderes Highlight: Die Immobilie verfügt über zwei separate Eingänge und kann somit problemlos auch in zwei eigenständige Wohneinheiten geteilt werden – perfekt für Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage mit Vermietungspotenzial.

Property ID: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Details of amenities

- ruhige Lage mitten in der Innenstadt
- wohnen über zwei Etagen
- großzügige Raumaufteilung
- Einbauküche
- Gäste WC
- zwei überdachte Balkone
- zwei Eingänge, Nutzung als zwei eigenständige Wohneinheiten möglich
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000,-- €)

Property ID: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

All about the location

Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch außergewöhnlich ruhiger Lage im Herzen von Augsburg. Sie verbindet auf harmonische Weise urbanes Lebensgefühl mit der Ruhe eines Rückzugsortes – eine seltene Kombination, die Wohnqualität und Lebensstil perfekt vereint.

Direkt vor der Haustür erwartet Sie die ganze Vielfalt des Stadtlebens: Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, charmante Cafés, Restaurants, Apotheken, Ärzte, Schulen und kulturelle Einrichtungen befinden sich in bequemer fußläufiger Entfernung.

Dank der hervorragenden Anbindung an Bus und Straßenbahn sind Sie bestens vernetzt und erreichen das Stadtzentrum sowie den Hauptbahnhof in nur wenigen Minuten. Auch die B17 und die Autobahn A8 sind schnell erreichbar und bieten eine ideale Verbindung in Richtung München, Ulm und Landsberg am Lech.

Diese Lage bietet das Beste aus beiden Welten – stilvolles Wohnen in ruhiger Atmosphäre und gleichzeitig die Vorzüge der Innenstadt direkt vor der Tür. Ein Wohnumfeld, das gleichermaßen wertbeständig, komfortabel und begehrt ist.

Property ID: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.5.2028.

Endenergiebedarf beträgt 115.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 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