

Augsburg – Innenstadt

# Gemütliche Gartenwohnung nahe City-Galerie

Número da propriedade: 25122005



PREÇO DE COMPRA: 345.000 EUR • ÁREA: ca. 58,64 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25122005
Área	ca. 58,64 m <sup>2</sup>
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	2001
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 20000 EUR (Venda)

Preço de compra	345.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 67 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	75.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.10.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2001

Número da propriedade: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## O imóvel

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smartphone show the Von Poll Immobilien website interface. The website displays a search profile form and a map. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the advertisement.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## O imóvel



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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Número da propriedade: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Uma primeira impressão

Willkommen in dieser charmanten 2-Zimmer-Gartenwohnung, die sich in einer der gefragtesten Lagen der Innenstadt befindet. Hier erwarten Sie ein moderner Grundriss mit einer erstklassigen Wohnqualität und eine ideale Anbindung an alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens. Die Wohnung ist hell und freundlich gestaltet, mit großen Fenstern, die viel Tageslicht einlassen. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bietet Zugang zur Terrasse mit Gartenanteil. Diese Immobilie kombiniert urbanen Lebensstil mit einem ruhigen Rückzugsort. Sie ist ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot in einer der beliebtesten Lagen der Stadt. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Número da propriedade: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Detalhes do equipamento

- beliebte, ruhige Innenstadtlage
- gut durchdachte Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung
- Einbauküche (Nolte) mit Neff Elektrogeräte
- Bad mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- Fußbodenheizung
- große Südterrasse
- eingewachsener Garten
- Kellerabteil
- Trockenraum
- derzeit vermietet
- Waschraum
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,-) direkt neben dem Eingang zum Treppenhaus

Número da propriedade: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Tudo sobre a localização

Diese Immobilie liegt in bester Innenstadtlage - im beliebten City Park, absolut ruhig auf einem sehr aufwendig angelegten und gärtnerisch gepflegten Grundstück. Von der Wohnanlage aus sind es nur wenige Minuten zur Maximilianstraße und zur City-Galerie. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in der Nähe. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. 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. Wenn Sie dem Stadtrubel entkommen wollen und die Natur erleben möchten, können Sie dies im nahegelegenen Siebentischwald, dem Lech oder dem Naherholungsgebiet Kuhsee. Erleben Sie diese großartige Natur auf den vielen Wanderwegen oder starten Sie Ihren Fahrradausflug direkt vor Ihrer Haustüre.

Número da propriedade: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 da propriedade: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)