

Augsburg – Innenstadt

# Großzügiges Wohnen in zentraler und dennoch ruhiger Lage

Objektnummer: 24122077



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

MIETPREIS: 2.211 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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

Objektnummer: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122077
Wohnfläche	ca. 201 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage, 120 EUR (Miete)

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	105.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.02.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



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**

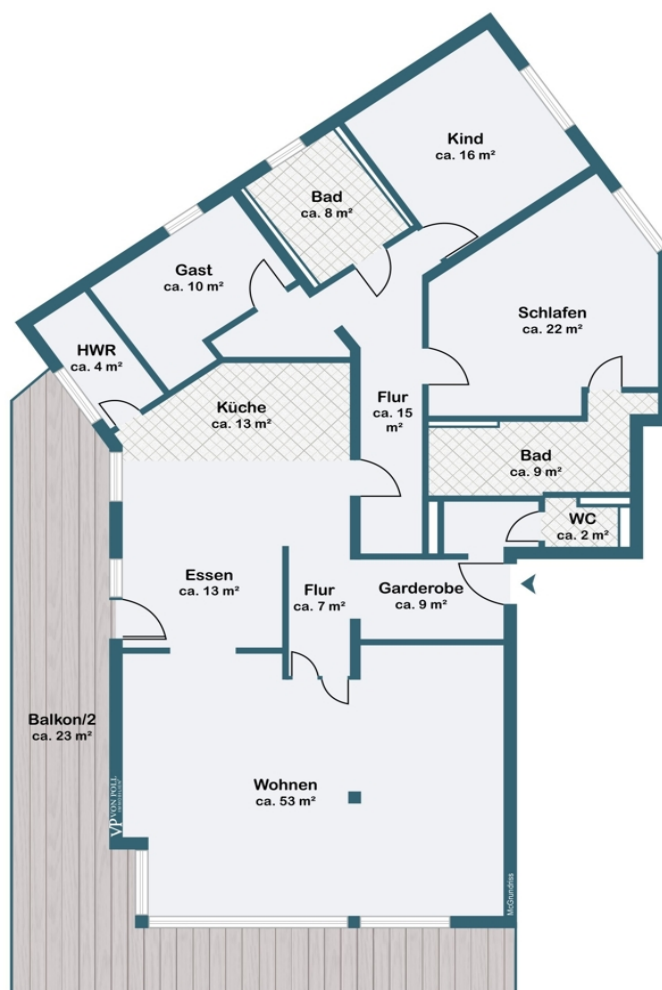
Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

In sehr guter, zentraler und beliebter ruhiger Lage unweit des Hauptbahnhofs befindet sich diese exklusive Wohnung mit ca. 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem herrschaftlichen Haus. Großzügige, gut geschnittene helle Räumlichkeiten laden zum gemütlichen Verweilen ein und bieten Ihnen viel Platz. Das ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnzimmer besticht vor allem mit der großen Fensterfront sowie dem Zugang zum großen nach Westen ausgerichteten Balkon mit Blick ins Grüne. Die geräumige, offene Küche mit Speisekammer ermöglicht gemeinsames Kochen mit Familie und Freunden. Ein Schlafzimmer mit Bad en Suite und zwei weitere gut geschnittene Zimmer stehen Ihnen zur Verfügung. Insgesamt besticht die Wohnung durch ihre hervorragende Innenstadtlage und ihrer hellen Räumlichkeiten.

Objektnummer: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Ausstattung und Details

- kurze Wege ins Stadtleben
- Balkon mit West-Ausrichtung
- Hauswirtschaftsraum direkt neben der Küche
- Ankleide
- Bad en Suite mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Einbauküche mit E-Geräten
- Parkettboden
- angenehmes, in 2017 saniertes 5-Parteienhaus
- ruhige Lage
- Hauptbahnhof fußläufig erreichbar
- perfekte Innenstadtlage
- Staffelmietvertrag
- kleine Garage: 100€ im Monat
- große Garage: 120€ im Monat

Objektnummer: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt zentral im Herzen von Augsburg in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof (300 m) und dennoch ruhig in einer parkähnlichen Anlage. Den Stadtmarkt sowie die Annastraße mit den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in der Nähe. 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.

Objektnummer: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2030. Endenergiebedarf beträgt 105.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)