

Augsburg

# Energetisch saniert: Gut vermietete Wohnung in der Innenstadt

CODE DU BIEN: 24122071



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

PRIX D'ACHAT: 230.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62,54 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24122071 - 86152 Augsburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24122071 - 86152 Augsburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24122071
Surface habitable	ca. 62,54 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1955

Prix d'achat	230.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1992
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24122071 - 86152 Augsburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	105.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.05.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24122071 - 86152 Augsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122071 - 86152 Augsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122071 - 86152 Augsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122071 - 86152 Augsburg

## Une première impression

In beliebter Innenstadtlage von Augsburg erwartet Sie diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage. Die langjährige Vermietung spricht für ihre Attraktivität sowie Qualität und gewährleistet eine stabile und langfristige Mieteinnahmequelle. Ab dem 01.07.2024 wird die Kaltmiete auf 650,-- € erhöht. Die Wohnung wurde energetisch saniert und bietet nun einen Vollwärmeschutz mit neuen Fenstern. Mit ihrem guten Zustand, der praktischen Raumaufteilung und der attraktiven Lage bietet diese Immobilie sowohl langfristige Stabilität als auch ein komfortables Zuhause für zukünftige Mieter.



CODE DU BIEN: 24122071 - 86152 Augsburg

## Détails des commodités

- beliebte Innenstadtlage
- fußläufig in Kürze alles zu erreichen
- gepflegte Wohnanlage
- 1992 mit neuen Fenstern und Vollwärmeschutz saniert
- gute Raumaufteilung
- Kellerabteil
- derzeit vermietet

**CODE DU BIEN: 24122071 - 86152 Augsburg**

## Tout sur l'emplacement

Genießen Sie die zentrale Lage im Herzen von Augsburg: Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage der Augsburger Innenstadt in einer gewachsenen Wohngegend, mit bester Verkehrsanbindung. Zur Innenstadt, zum Stadtmarkt, zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs gelangt man in wenigen Minuten zu Fuß, vorbei an historischen Baudenkmälern. Cafés/Restaurants sind fußläufig zu erreichen. Sie haben sowohl mit dem Pkw als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln eine sehr gute Verkehrsanbindung. Eine Straßenbahn- und Bushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe. Von hier aus sind es nur wenige Minuten zum Königsplatz oder zum Hauptbahnhof.

CODE DU BIEN: 24122071 - 86152 Augsburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. 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.

CODE DU BIEN: 24122071 - 86152 Augsburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse 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)