

Augsburg

# Haus mit zwei Wohneinheiten in idealer Stadtlage neu renoviert

????????? ??????????: 24122064



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

???? ??????: 1.099.000 EUR • ??????????: ca. 228 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ??: 512 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24122064 - 86156 Augsburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24122064 - 86156 Augsburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122064	????? ???????	1.099.000 EUR
?????????????	ca. 228 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6	????? ???????????????	2022
?????????????? ???	2	??????????	?????????
?????????????		?????????????????	
?????????????	2	?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1979	??????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????

???????? ??????????: 24122064 - 86156 Augsburg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	101.71 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ???????????????? ?????????? ???	04.08.2031	???????????? ?????????????? ????????????	C
????? ????????????	??????	???????????? ?????????????? ????????????	

???????? ??????????: 24122064 - 86156 Augsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24122064 - 86156 Augsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24122064 - 86156 Augsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24122064 - 86156 Augsburg

?? ?????????



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



???????? ??????????: 24122064 - 86156 Augsburg

?? ?????????



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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

??????? ???????: 24122064 - 86156 Augsburg

??? ?????? ???????????

Wir präsentieren Ihnen ein charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das mit seinem ansprechenden Design und seiner erstklassigen Ausstattung höchste Ansprüche erfüllt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 228 m<sup>2</sup> und einem gepflegten Grundstück von ca. 512 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus eine luxuriöse Wohnlösung für Familien, die das Besondere suchen. Das beeindruckende offene Wohnkonzept dieses Hauses schafft eine einladende Atmosphäre mit viel Platz zum Entspannen und Genießen. Mittelpunkt ist der Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse. Die maßangefertigte Nolte-Küche mit einer eleganten Dekton-Arbeitsplatte ist nicht nur ein visuelles Highlight, sondern bietet auch eine erstklassige Ausstattung und modernste Technologie. Die hochwertige Innenausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Die Böden wurden sorgfältig ausgewählt und verleihen jedem Raum einen eleganten Charme. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt für angenehme Wärme, zudem stehen elektrischen Rollläden mit Alu-Beschichtung und eine videoüberwachte Klingelanlage zur Verfügung. Über einen separaten Treppenaufgang gelangen Sie in die obere Wohneinheit mit 2 großen Zimmern einem eigenen Bad und einer vorinstallierten neu gefliesten Küche. Die beiden neuen Badezimmer sind mit hochwertigen Armaturen von renommierten Marken wie Villeroy & Boch und Grohe ausgestattet und bieten eine Oase der Entspannung. Auch der Außenbereich dieses Hauses wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Die Lage des Hauses, in der Nähe des Uniklinikums und des Josefinums sowie mit guter Anbindung an die B17, ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit und bietet gleichzeitig eine ruhige und angenehme Nachbarschaft. Insgesamt ist dieses Haus ein wahres Juwel, das modernen Komfort mit stilvollem Design vereint. Es bietet ausreichend Platz für eine oder auch zwei Familien und erfüllt alle Anforderungen an ein luxuriöses Zuhause. Wenn Sie auf der Suche nach einer erstklassigen Immobilie in einer attraktiven Lage sind, dann ist dieses Haus die perfekte Wahl für Sie.

???????? ??????????: 24122064 - 86156 Augsburg

????????????????? ??? ??????????

- beliebte Lage
- angenehme Nachbarschaft
- offener Küchen- und Essbereich mit Kochinsel
- bodentiefe und ebenerdige Fenster
- Nolte Küche (NP 35.000,00€) mit Dekton-Arbeitsplatte
- Fußbodenheizung im EG
- alle Räume und Terrasse mit LAN- und TV Anschluss
- elektrische Rollläden aus Aluminium
- Hobby- oder Partyraum mit extra Bad im KG
- Waschküche
- Solar zur Warmwasserunterstützung
- Garage mit neuem Garagenbelag und elektrischem Tor
- Stellplatz
- Brunnen im Garten
- Nähe Uniklinikum
- Nähe Josefinum
- sehr gute Verkehrsanbindung
- Modernisierung 2022:
  - \* Innen- und Außenputz
  - \* Böden
  - \* 2 Bäder und 2 Gäste-WC's ( Villeroy & Boch, Grohe)
  - \* Innen- Außentüre
  - \* Fensterbänke (innen und außen)
  - \* Heizkörper inkl. Rohre
  - \* Elektrik inkl. Sicherungskasten
  - \* videoüberwachte Klingelanlage
  - \* komplette Außenanlage (Rollrasen, Pflastersteine, Zaun etc.)
  - \* unterirdische Regenwasserrohre
  - \* Fallrohre
  - \* alle Kellerschächte

??????? ???????: 24122064 - 86156 Augsburg

??? ??? ??? ???????????

Diese Immobilie befindet in sich in Kriegshaber in einem gewachsenen Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Universitätsklinik. Kriegshaber ist ein Stadtteil, in dem schon immer Vielfalt gelebt wurde. Heute widerspiegelt sich das zum Beispiel im kulturellen Leben der Stadt, wie im Westhouse, Spectrum bzw. im Alten Rockcafé, das vom Staatstheater Augsburg bespielt wird. Vielfältige Vereine bereichern zudem das kulturelle Angebot dieses Stadtteils. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Grund- und Mittelschule, sowie Kindergarten und Krippe sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Immobilie in dieser Lage bietet innerstädtisches Wohnen mit viel Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung. Der Oberhauser Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar - dies ist vor allem für Pendler nach Donauwörth interessant. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - Linie 32 oder der Straßenbahn Linie 3 erreicht man in Kürze die Innenstadt von Augsburg sowie den Hauptbahnhof. Über die nahe B17 ist man in knapp 5 Minuten an der Anschlussstelle „Augsburg-West“ der A 8 München-Stuttgart.

??????? ???????: 24122064 - 86156 Augsburg

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.8.2031. Endenergieverbrauch beträgt 101.71 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. 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.

???????? ??????????: 24122064 - 86156 Augsburg

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)