

Augsburg – Innenstadt

## Komplett möbliertes 1-Zimmer-Appartment im Zentrum von Augsburg

Número de propiedad: 25122114



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

PRECIO DE COMPRA: 175.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 30 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## De un vistazo

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Número de propiedad  | 25122114                     |
| Superficie habitable | ca. 30 m²                    |
| Piso                 | 2                            |
| Habitaciones         | 1                            |
| Baños                | 1                            |
| Año de construcción  | 1971                         |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 175.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Características        | Cocina empotrada                                                          |

Número de propiedad: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Tele                |
| Certificado energético válido hasta | 05.02.2028          |
| Fuente de energía                   | Distrito            |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 163.60 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1971                   |

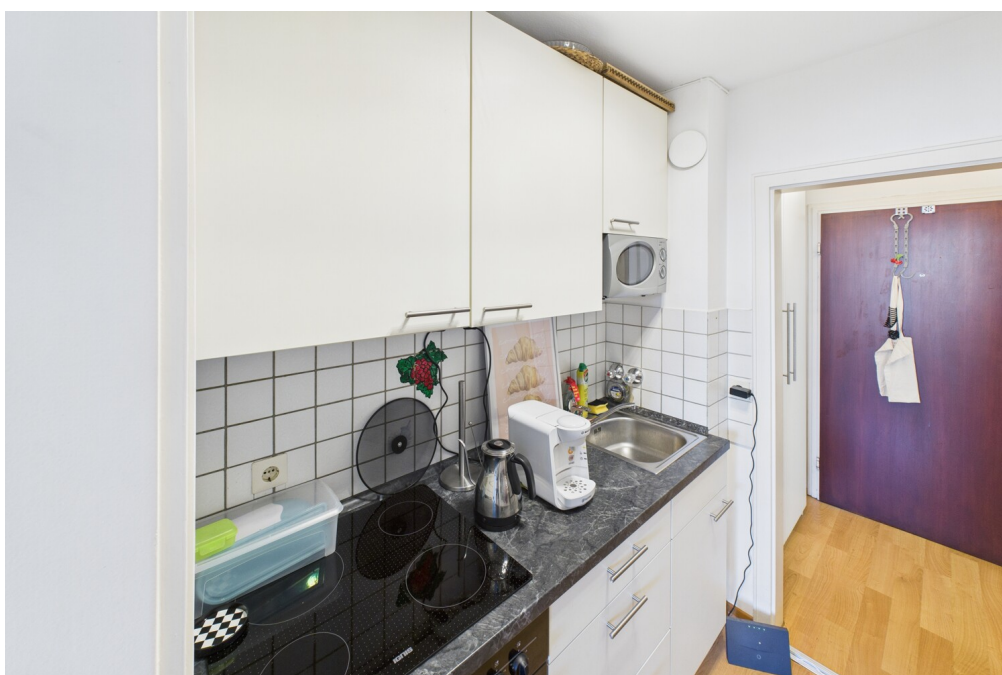
Número de propiedad: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



**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 de propiedad: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Una primera impresión

Dieses gepflegte und voll möblierte Apartment mit moderner Einbauküche bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Investoren. Dank der gefragten Innenstadtlage, der hochwertigen Ausstattung und der bestehenden Vermietung ist eine sofortige Mietrendite gewährleistet.

Das helle Apartment befindet sich im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem per Aufzug erreichbar. Die komplette Möblierung sowie die Einbauküche mit allen Geräten sind Bestandteil des Angebots und sichern eine unkomplizierte Weitervermietung.

Die Lage überzeugt durch kurze Wege und hohe Nachfrage: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich direkt vor der Haustür – ein klarer Vorteil für Mieter und anlageorientierte Käufer.

Diese Immobilie eignet sich optimal als ertragreiche Kapitalanlage mit kontinuierlichen Mieteinnahmen und bietet Ihnen langfristig die Option zur Eigennutzung.

Número de propiedad: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Detalles de los servicios

- Fahrstuhl
- großzügiger Wohn- und Schlafbereich
- Einbauküche mit allen technischen Geräten
- modernes Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss
- einheitlicher Laminatfußboden
- beste Verkehrsanbindung
- Hauptbahnhof in 5 Minuten erreichbar
- befristet möbliert vermietet bis 12/25,  
(865,00 € Pauschalmiete)
- Tiefgaragenstellplatz zusätzlich vermietet für 60 € monatlich

Número de propiedad: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Todo sobre la ubicación

Die Vorteile einer direkten Stadtlage- das zeichnet den Standort dieser Wohnung aus.

Augsburg ist eine der ältesten Städte Deutschlands und bietet ein reichhaltiges kulturelles Angebot. Zudem verfügt sie als Universitätsstadt über mehrere weiterführende Bildungsstätten bis hin zur Hochschule und Universität.

Die Wohnung befindet sich in zentralster Lage von Augsburg. Von hier aus sind Sie schnell am Dom, in der Maximiliansstraße, zur City-Galerie sind es ein paar Gehminuten, der Hauptbahnhof ist in Kürze erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Parks sind unmittelbar fußläufig erreichbar.

Sie haben mit den öffentlichen Verkehrsmitteln optimalste Verkehrsanbindungen: Straßenbahnen und Busse fahren im Minutentakt.

Número de propiedad: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 163.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número de propiedad: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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