

Augsburg – Innenstadt

# Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial in Innenstadt Lage

Número da propriedade: 25122048

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PREÇO DE COMPRA: 2.600.000 EUR • ÁREA: ca. 701 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 950 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25122048 - 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: 25122048 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Numa vista geral

|                       |                 |                             |                                                                           |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25122048        | Preço de compra             | 2.600.000 EUR                                                             |
| Área                  | ca. 701 m²      | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Forma do telhado      | Telhado de sela |                             |                                                                           |
| Ano de construção     | 1890            | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
|                       |                 | Área arrendáve              | ca. 900 m²                                                                |

Número da propriedade: 25122048 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Dados energéticos

|                                   |                                   |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                               | Consumo final de energia                                 | 107.30 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 23.11.2033                        | Classificação energética                                 | D                                 |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1978                              |

Número da propriedade: 25122048 - 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**

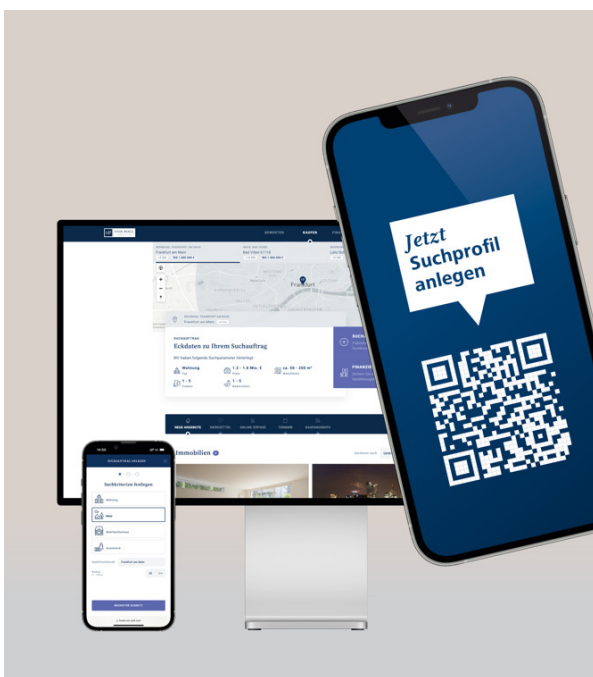
Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Número da propriedade: 25122048 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## O imóvel



**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: 25122048 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in absolut zentraler Innenstadtlage von Augsburg – eine äußerst gefragte Wohn- und Geschäftslage mit exzellenter Anbindung und Infrastruktur. Das Objekt umfasst insgesamt 12 Wohneinheiten, eine Bürofläche im Hochparterre sowie eine Werkstatt-/Gewerbeeinheit im Hintergebäude und bietet damit ein attraktives Nutzungsspektrum für Investoren mit Weitblick.

Die klar strukturierte und vielseitige Aufteilung der Einheiten ermöglicht eine langfristig stabile Wohnraumvermietung bei gleichzeitiger Option zur teilgewerblichen Nutzung. Diese Flexibilität eröffnet interessante Perspektiven sowohl für klassische Buy-and-Hold-Strategien als auch für ein gemischt genutztes Immobilienportfolio.

Die zentrale Lage innerhalb der Stadt sorgt für eine kontinuierlich hohe Nachfrage bei Wohn- und Gewerbemietern gleichermaßen. Die hervorragende Vermietbarkeit, kombiniert mit dem soliden baulichen Zustand und dem Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen, macht dieses Objekt zu einer nachhaltigen und renditestarken Kapitalanlage in einem der attraktivsten Stadtteile Augsburgs.

Número da propriedade: 25122048 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Detalhes do equipamento

- zentrale Lage
- großes Grundstück mitten in der Innenstadt
- 12 Wohnungen
- optimale Raumaufteilung
- 2 Gewerbeflächen
- solide Kapitalanlage
- 1978 saniert (Dach, Stromanlagen/ Verteiler)

Número da propriedade: 25122048 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Tudo sobre a localização

???????Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich im Textilviertel, einem der gefragtesten und dynamischsten Stadtteile Augsburgs. Der Standort überzeugt durch eine gelungene Kombination aus urbanem Wohnen, historischem Charme und moderner Infrastruktur – und gilt als einer der attraktivsten Wohn- und Investitionsstandorte der Stadt.

Geprägt durch die Umnutzung ehemaliger Industrieflächen zu hochwertigen Wohn- und Gewerbeflächen, hat sich das Viertel in den letzten Jahren stark positiv entwickelt. Die Innenstadt ist in nur wenigen Minuten erreichbar – ob per Fahrrad, Auto oder bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Der Augsburger Hauptbahnhof sowie der öffentliche Nahverkehr mit mehreren Straßenbahn- und Buslinien sorgen für eine optimale Anbindung in alle Richtungen, einschließlich der Metropolregion München.

Die nahegelegene City-Galerie, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Bildungseinrichtungen und ärztliche Versorgung machen das Viertel besonders lebens- und liebenswert. Auch kulturell bietet das Textilviertel einiges – etwa mit dem beliebten Textil- und Industriemuseum oder modernen Büro- und Kreativflächen.

Nicht zuletzt bietet das Textilviertel hervorragende Perspektiven für Kapitalanleger: Die hohe Nachfrage nach Wohnraum, das durchdachte städtebauliche Konzept sowie die positive Wertentwicklung der vergangenen Jahre sprechen klar für die Attraktivität dieses Standorts – heute und in Zukunft.

Número da propriedade: 25122048 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.11.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 107.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
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 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 da propriedade: 25122048 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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