Augsburg

Individuelles Wohnen auf zwei Ebenen im denkmalgeschützten Altstadthaus

Objektnummer: 25122118

MIETPREIS: 1.100 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 97,8 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25122118 - 86150 Augsburg

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

Objektnummer: 25122118 - 86150 Augsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25122118
Wohnfläche	ca. 97,8 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1600

Mietpreis	1.100 EUR
Nebenkosten	300 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25122118 - 86150 Augsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung	Gas	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 25122118 - 86150 Augsburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25122118 - 86150 Augsburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25122118 - 86150 Augsburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25122118 - 86150 Augsburg

Ein erster Eindruck

Diese charmante Dachgeschosswohnung über zwei Ebenen liegt im Herzen des begehrten Ulrichsviertels – eingebettet in das historische Stadtbild der Augsburger Altstadt. Die denkmalgeschützte Liegenschaft aus dem 16. Jahrhundert wurde im Jahr 2010 umfassend und mit viel Feingefühl für die bauliche Substanz saniert.

Die Wohnung befindet sich im dritten und vierten Obergeschoss eines ruhigen Mehrparteienhauses und erstreckt sich über rund 98 m² Wohnfläche. Helle Räume mit charmanten Dachschrägen, Sichtbalken und einem offenen Grundriss verleihen dieser Einheit einen ganz besonderen Charakter. Der großzügige Wohnbereich überzeugt mit viel Licht und Platz für individuelle Einrichtungsideen, die angrenzende Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet.

Zwei Schlafräume, ein flexibel nutzbares Arbeits- oder Gästezimmer sowie ein hochwertiges Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche runden das Raumangebot ab. Historische Details, wie originale Holzböden, kombiniert mit moderner Technik, verleihen der Wohnung eine besonders wohnliche Atmosphäre.

Objektnummer: 25122118 - 86150 Augsburg

Ausstattung und Details

- ca. 97,8 m² Wohnfläche
- Dachgeschosswohnung über zwei Ebenen
- Denkmalgeschütztes Altstadthaus aus dem 16. Jahrhundert
- Vollumfängliche Sanierung des Hauses im Jahr 2010
- Einbauküche
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Zwei Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Wanne und separater Dusche
- Gäste WC mit Dusche
- Sichtbalken und historische Details
- Holzdielenboden
- Fahrradraum vorhanden
- Wohnen im Herzen der Augsburger Altstadt

Objektnummer: 25122118 - 86150 Augsburg

Alles zum Standort

Diese Wohnung befindet sich im Ulrichsviertel – einem der traditionsreichsten und gleichzeitig lebendigsten Stadtviertel Augsburgs. Die umliegende Altstadt mit ihren kleinen Gassen, charmanten Fassaden und dem unverwechselbaren historischen Flair prägt das Wohngefühl dieser Lage nachhaltig.

In unmittelbarer Umgebung finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen. Auch kulturelle Einrichtungen, wie Museen, Theater und Galerien, sind fußläufig erreichbar. Die direkte Nähe zur Basilika St. Ulrich und Afra unterstreicht die besondere Atmosphäre dieses Standorts.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahnhaltestellen sowie Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Auch der Augsburger Hauptbahnhof ist zügig erreichbar. Wer mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von kurzen Wegen zur B17 und zur Autobahn A8 in Richtung München oder Ulm.

Objektnummer: 25122118 - 86150 Augsburg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25122118 - 86150 Augsburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com