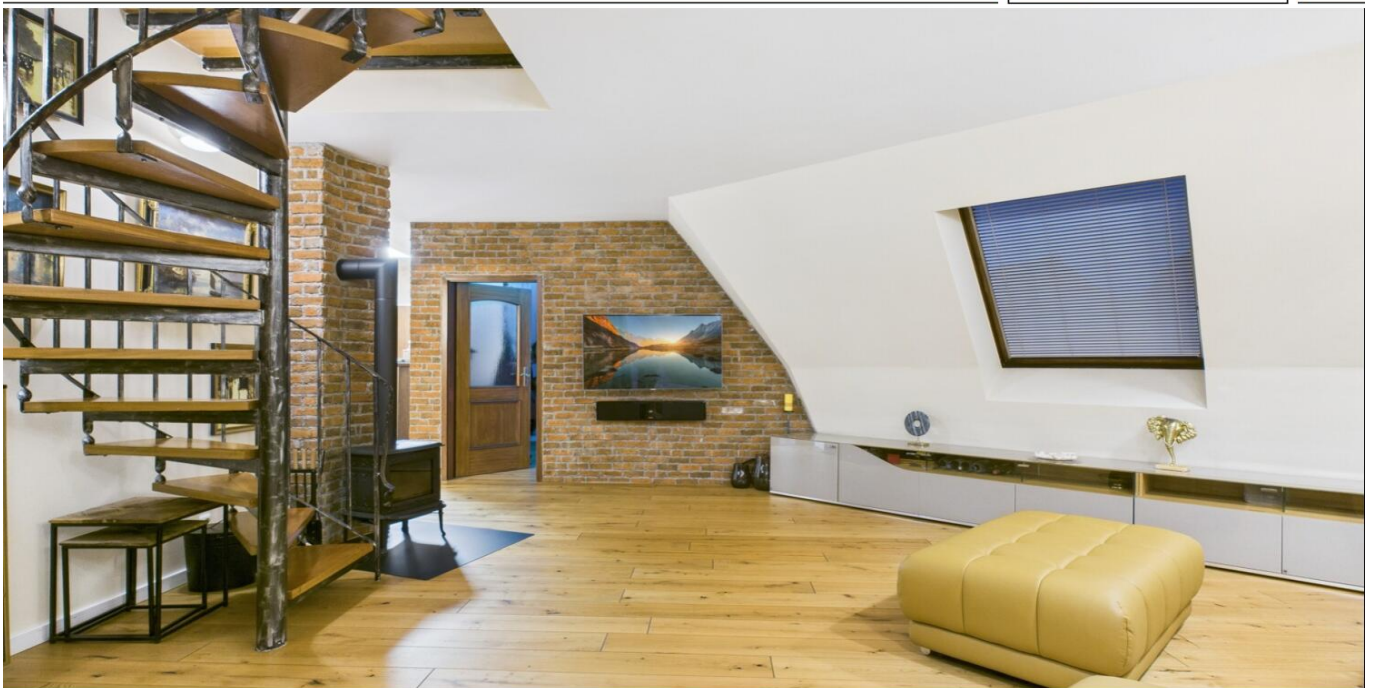


Augsburg – Universitätsviertel

## Elegante y moderna vivienda con dos baños.

Número de propiedad: 25122140



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

PRECIO DE COMPRA: 498.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 119,82 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

- 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: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## De un vistazo

Número de propiedad	25122140	Precio de compra	498.000 EUR
Superficie habitable	ca. 119,82 m <sup>2</sup>	Piso	Dúplex
Ocupación a partir de	01.07.2026	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	3	Estado de la propiedad	cuidado
Habitaciones	3.5	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	2	Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Baños	2		
Año de construcción	1987		
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 15000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	07.11.2027
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	97.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1987

Número de propiedad: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La propiedad





Número de propiedad: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La propiedad





Número de propiedad: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La propiedad





Número de propiedad: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La propiedad

VON POLL  
IMMOBILIEN

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)

# Capital



MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

## Top-Makler Augsburg



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Número de propiedad: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## 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: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Una primera impresión

Este apartamento dúplex, bien mantenido y modernizado, con aproximadamente 120 m<sup>2</sup> de espacio habitable, ofrece un hogar atractivo para parejas o familias pequeñas. Ubicado en una zona tranquila, la propiedad cuenta con una distribución impecable y acabados de alta calidad. La entrada le da la bienvenida con un ambiente luminoso y acogedor que se extiende por todo el apartamento. El espacioso salón es el corazón de la casa, invitando a agradables veladas con su diseño abierto y su estufa de leña. Los grandes ventanales crean un ambiente luminoso y espacioso. Justo al lado del salón se encuentra la logia, el refugio perfecto para relajarse al aire libre. La moderna cocina independiente, con su diseño práctico y funcional, es visualmente atractiva e ideal para el entretenimiento. Un atractivo baño con ducha, una habitación infantil de grandes dimensiones y un aseo de cortesía completan la planta baja. Una escalera de caracol que ahorra espacio conduce a la planta superior, donde encontrará un dormitorio de generosas dimensiones y un estudio versátil, perfecto como galería, despacho o vestidor. Un baño modernizado proporciona mayor comodidad. El apartamento incluye un espacioso sótano y una plaza de aparcamiento subterráneo. Este dúplex impresiona por sus modernas comodidades, su distribución armoniosa y su agradable ambiente. Compruébelo usted mismo durante una visita; esperamos su consulta.



Número de propiedad: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Detalles de los servicios

- Maisonettewohnung
- ruhige Wohnlage
- durchdachter Grundriss
- 2 Badezimmer
- Kaminofen
- zusätzlicher Wohnraum im Speicher
- Loggia
- Gäste-WC
- Einbauschränke
- Abstellkammer im DG
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz zzgl. € 15.000,-

Número de propiedad: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Todo sobre la ubicación

Das Universitätsviertel ist ein südlich von Augsburg gelegenes Stadtteil und bietet eine junge, dynamische Wohnatmosphäre. Moderne Wohnanlagen und eine hervorragende Infrastruktur machen das Viertel für Studierende und Berufspendler gleichermaßen interessant. Durch die Nähe zur Natur und die direkte Verbindung zur Innenstadt ist das Universitätsviertel ein attraktiver Stadtteil für alle, die Urbanität mit grüner Umgebung kombinieren möchten.

Zur Stadtmitte/Königsplatz gelangen Sie in Kürze mit den öffentlichen Verkehrsmitteln von der Haltestelle "Universität" mit der Straßenbahn Linie 3 oder mit der Linie 2, die an der Haunstetter Straße bei der Haltestelle „Beim Dürren Ast“ hält.

Ebenfalls nur einen "Katzensprung" entfernt, liegt der Siebentischwald. Dort angekommen finden Augsburger und Augsburgs Gäste ein Netz aus Rad- und Wanderwegen, die zum Kuhsee, zum Augsburger Zoo, zum Botanischen Garten und zu den Lechauen führen.

Die in kurzer Entfernung erreichbare B17 bietet dem Pendler Anbindung an die A8 München-Stuttgart oder in südlicher Richtung nach Landsberg am Lech und der A96.

Número de propiedad: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.  
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 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: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)