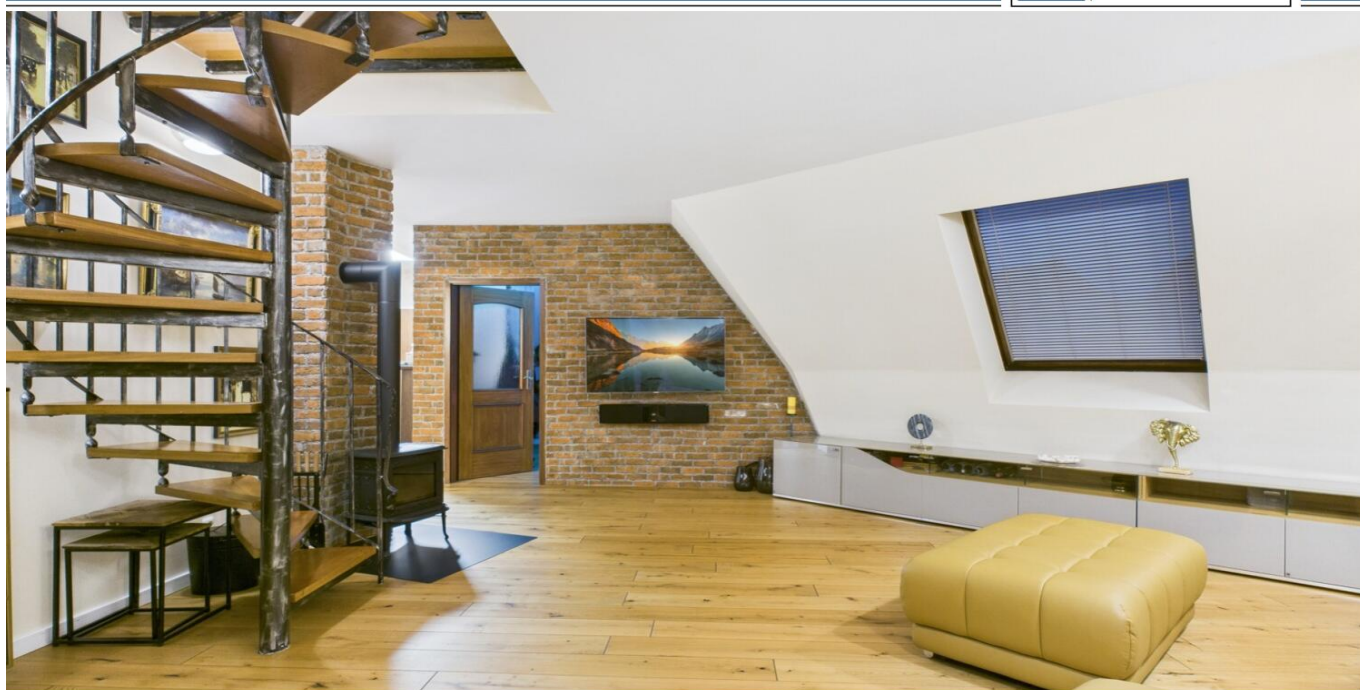


Augsburg – Universitätsviertel

Un espace de vie élégant et moderne avec deux salles de bains

CODE DU BIEN: 25122140



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119,82 m² • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122140
Surface habitable	ca. 119,82 m ²
Disponible à partir du	01.07.2026
Etage	3
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1987
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 15000 EUR (Vente)

Prix d'achat	498.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	07.11.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	97.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1987

CODE DU BIEN: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

La propriété



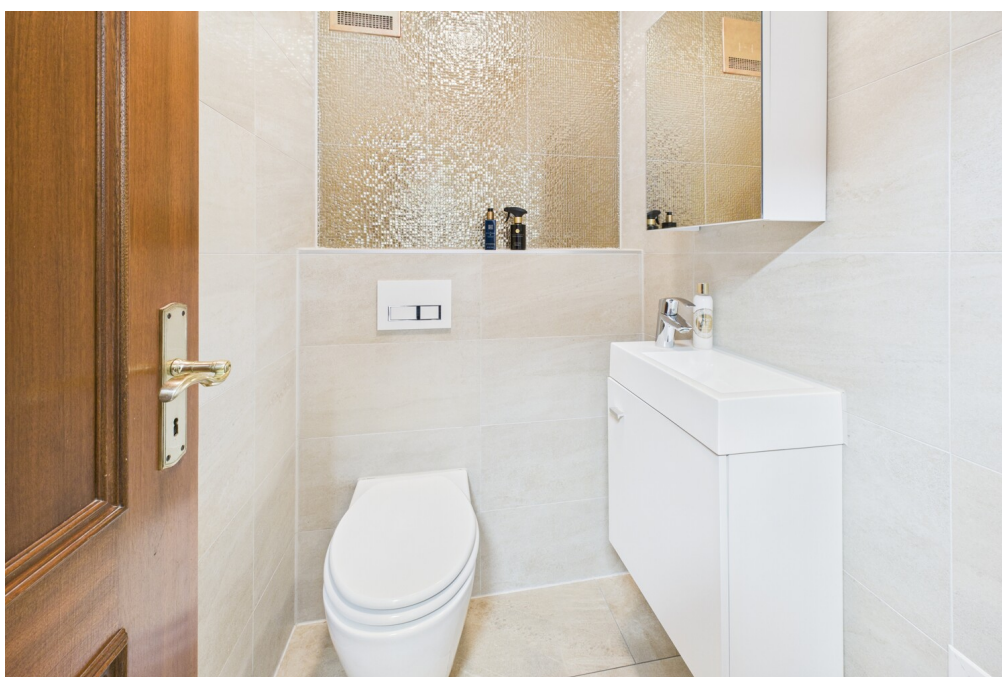
CODE DU BIEN: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

La propriété



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Augsburg



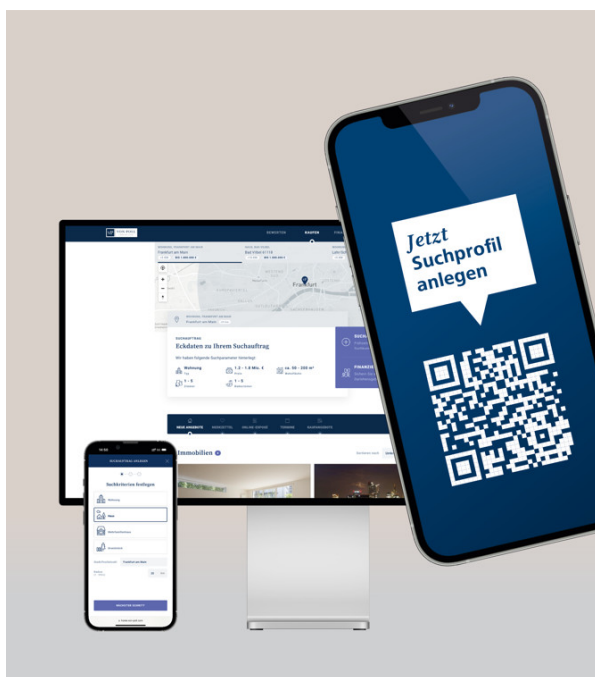
Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

CODE DU BIEN: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

La propriété



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Une première impression

Ce charmant appartement en duplex, modernisé et en excellent état, d'environ 120 m² habitables, est idéal pour un couple ou une petite famille. Situé dans un quartier calme, il bénéficie d'une disposition bien pensée et de finitions de qualité. L'entrée, baignée de lumière, offre une ambiance chaleureuse qui se prolonge dans tout l'appartement. Le spacieux séjour, véritable cœur de l'appartement, invite à de douces soirées grâce à son agencement ouvert et son poêle à bois. De grandes fenêtres créent une atmosphère lumineuse et aérée. Attenante au séjour, la loggia est un havre de paix idéal pour se détendre en plein air. La cuisine séparée, moderne et équipée, avec son agencement pratique et fonctionnel, est esthétique et parfaite pour recevoir. Une jolie salle de bains avec douche, une chambre d'enfant bien proportionnée et des toilettes invités complètent le rez-de-chaussée. Un escalier en colimaçon gain de place mène à l'étage, où se trouvent une chambre spacieuse et un studio modulable, pouvant servir de galerie, de bureau ou de dressing. Une salle de bains moderne apporte un confort supplémentaire. Cet appartement comprend une cave spacieuse et une place de parking souterrain. Ce duplex séduit par ses équipements modernes, son agencement harmonieux et son atmosphère agréable. Venez le découvrir lors d'une visite ! Nous serons ravis de recevoir votre demande.

CODE DU BIEN: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.11.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com