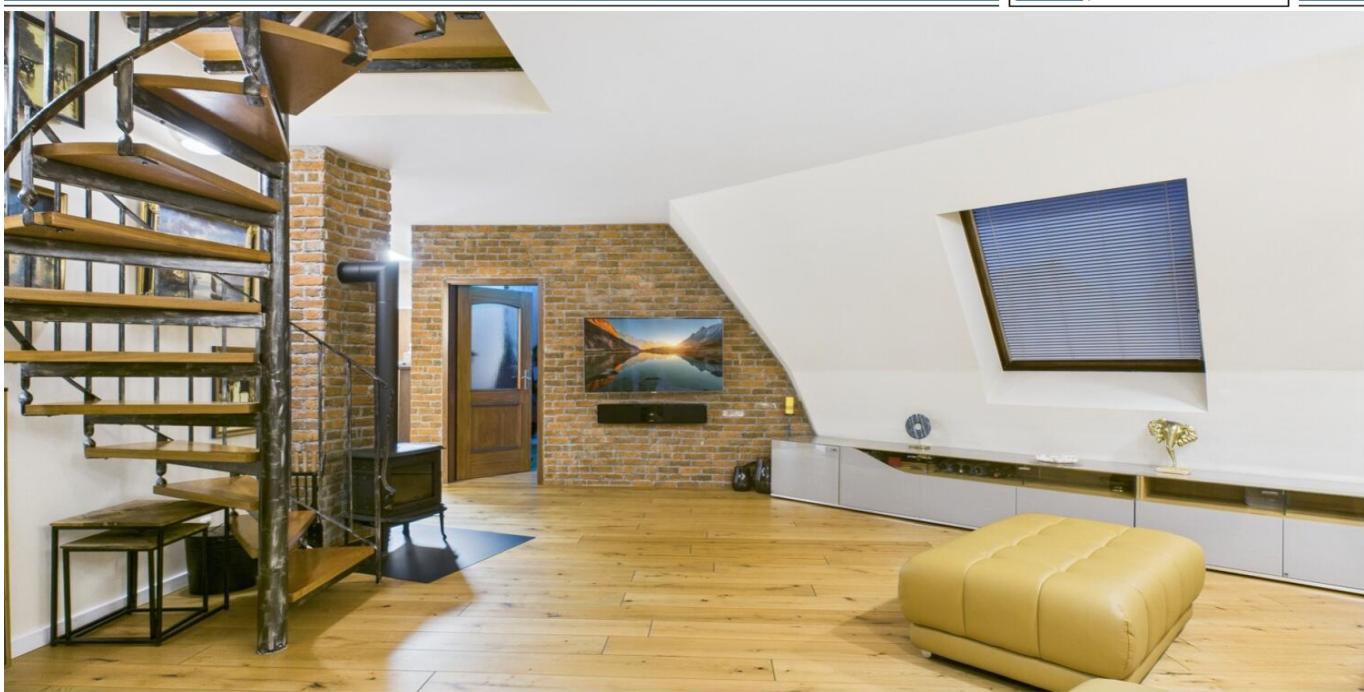


Augsburg – Universitätsviertel

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

**CODE DU BIEN: 25122140**



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

**PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119,82 m<sup>2</sup> • 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	Prix d'achat	498.000 EUR
Surface habitable	ca. 119,82 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Disponible à partir du	01.07.2026	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	État de la propriété	Modernisé
Pièces	3.5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	2	Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	2		
Année de construction	1987		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 15000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	07.11.2027	Consommation finale d'énergie	97.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	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



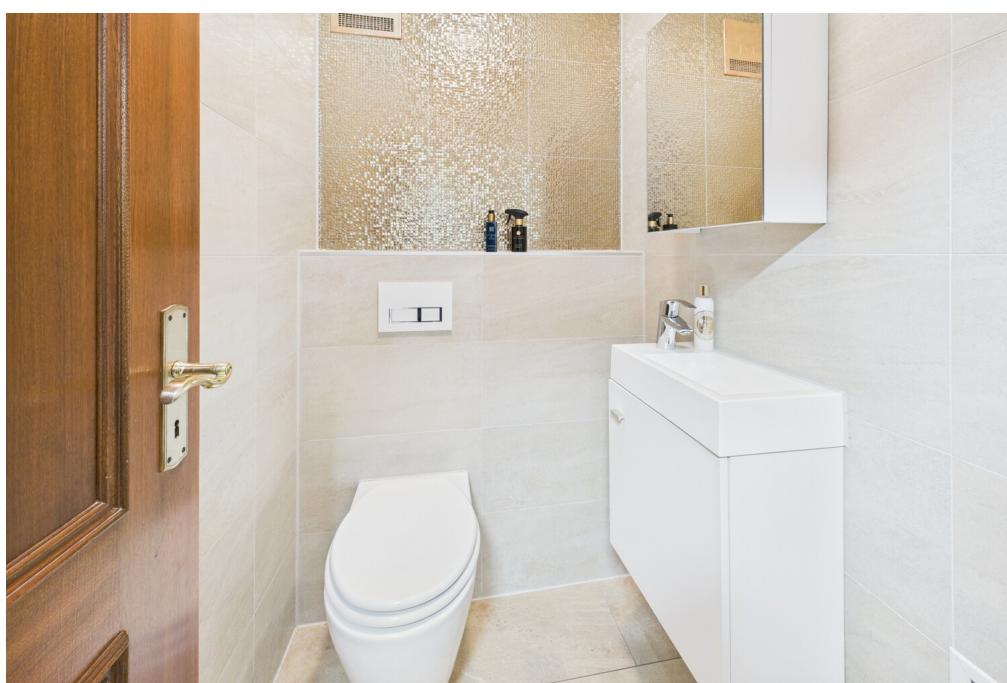
CODE DU BIEN: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## 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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF 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

CODE DU BIEN: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La propriété



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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 m<sup>2</sup> 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. Attenant 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 invitent complètement 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

- 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,-

**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/(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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel**

## Contact

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

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

---

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