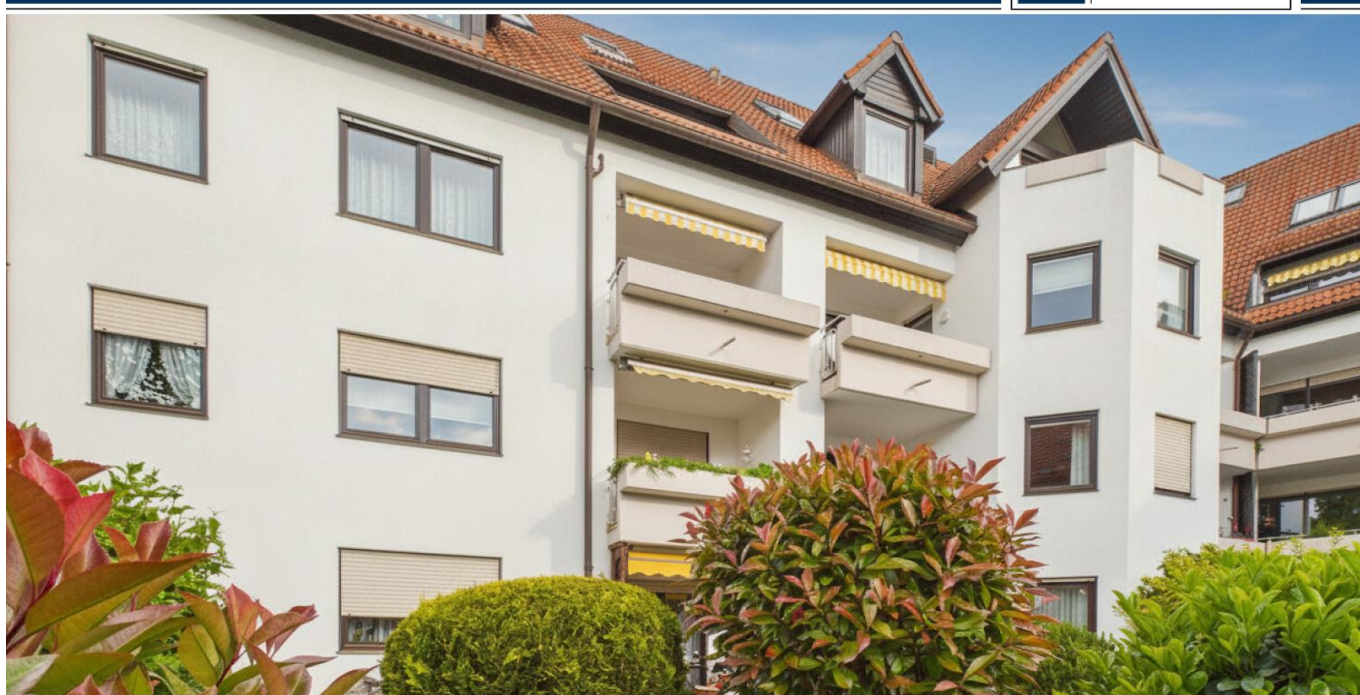


Augsburg - Universitätsviertel

# Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

CODE DU BIEN: 26122061



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

PRIX D'ACHAT: 280.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26122061 - 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: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26122061</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>280.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 75 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Étage</b>	<b>2</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>A rénover</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Balcon</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1987</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Parking souterrain, 12000 EUR (Location)</b>		

**CODE DU BIEN: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Cogénération renouvelable</b>	Consommation finale d'énergie	<b>84.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>27.05.2028</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1987</b>

CODE DU BIEN: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# 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: 26122061 - 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)

**CODE DU BIEN: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel**

## Une première impression

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 2. Etage im beliebten Augsburger Univiertel in einer gepflegten Wohnanlage und überzeugt durch ihre klare Raumaufteilung.

Das Wohn- und Esszimmer begeistert durch seinen einladenden Erker, der dem Raum eine besondere Wohnqualität verleiht und für viel natürliches Tageslicht sorgt. Dies schafft eine freundliche, helle Atmosphäre und wird durch den Zugang zum überdachten Balkon ergänzt – hier genießen Sie zu jeder Tageszeit einen angenehmen Außenbereich mit Blick ins Grüne. Der Balkon verfügt zudem über eine Markise, die an wärmeren Tagen für angenehmen Sonnenschutz sorgt.

Auch das Schlafzimmer bietet einen direkten Zugang zum Balkon und ist dank bodentiefer Fenster lichtdurchflutet.

Die Küche ist ebenfalls sehr hell und bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung.

Das Badezimmer ist im klassischen Stil gehalten und mit einer Badewanne, separater Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Ein separates Gäste-WC sorgt für mehr Bequemlichkeit im Alltag.

Praktische Ausstattungsdetails wie ein Aufzug und ein eigener Kellerraum bieten zusätzlichen Komfort und Abstellmöglichkeiten. Für Ihr Fahrzeug steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung (zzgl. € 12.000,-).

Eindrucksvoll ist die gepflegte, grüne Außenanlage, die das Gebäude attraktiv einrahmt.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser hellen Wohnung. Sie vereint die Vorzüge eines funktionalen Zuschnitts, einem hohen Maß an Gestaltungsfreiheit und einer beliebten, ruhigen Lage.

Gerne zeigen wir Ihnen die Attraktivität dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**CODE DU BIEN: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel**

## **Détails des commodités**

- beliebte Lage im Univiertel
- sehr gute Infrastruktur
- optimale Raumaufteilung
- überdachter Balkon mit Markise
- Wohn- / Esszimmer mit Erker
- zusätzliches Gäste-WC
- Aufzug
- Kellerraum
- TG-Stellplatz zzgl. € 12.000,-

**CODE DU BIEN: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im beliebten Universitätsviertel Augsburgs, einer modernen und hervorragend angebundenen Wohnlage im Süden der Stadt. Der Stadtteil überzeugt durch seine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur, großzügigen Grünflächen und einer hohen Wohn- und Lebensqualität.

Die Nähe zur Universität Augsburg sowie zur Hochschule Augsburg macht diesen Standort besonders attraktiv für Studenten, Berufstätige und Kapitalanleger. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Augsburger Innenstadt ist dank der optimalen Anbindung durch Straßenbahn- und Buslinien in wenigen Minuten erreichbar. Über die nahegelegene B17 sowie die Autobahn A8 (München–Stuttgart) besteht zudem eine hervorragende Verbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für hohen Wohnkomfort. Auch Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar.

Ein besonderer Mehrwert dieser Lage ist die Nähe zum beliebten Siebentischwald sowie zu den weitläufigen Grün- und Erholungsflächen entlang des Lechs. Diese bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden, Fahrradtouren und vielfältige Freizeitaktivitäten im Grünen.

Das Universitätsviertel zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Augsburgs und verbindet auf ideale Weise urbanes Wohnen, hervorragende Infrastruktur und naturnahe Erholung. Eine Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger beste Voraussetzungen bietet.

**CODE DU BIEN: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26122061 - 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](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)**