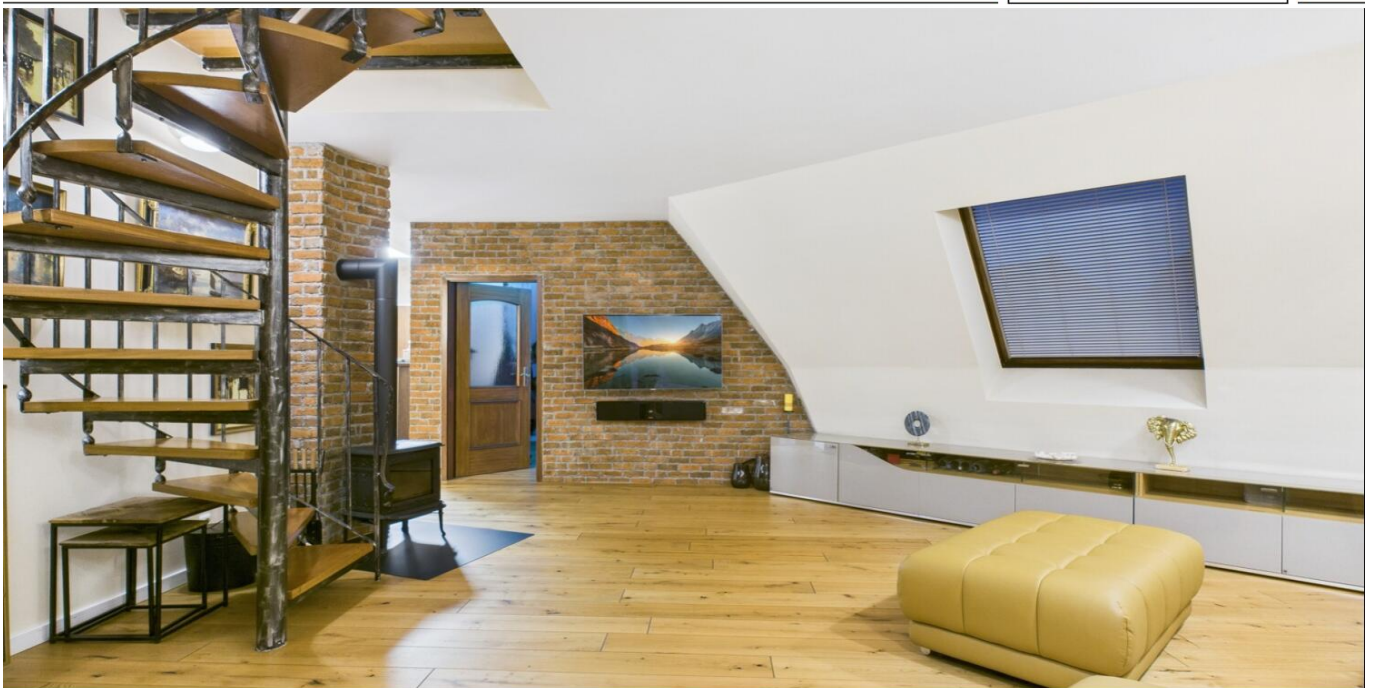


Augsburg – Universitätsviertel

????? ??? ?????????? ??????? ?? ??? ???????

???????? ??????????: 25122140

www.von-poll.com???? ??????: 498.000 EUR • ??????????: ca. 119,82 m² • ??????: 3.5

??????? ???????: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25122140	????? ???????	498.000 EUR
????????????	ca. 119,82 m ²	????????????	??????????
?????????????? ???	01.07.2026	????????????	Käuferprovision
???????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	3.5		MwSt.) des
???????????? ???	2		beurkundeten
??????????		????????	Kaufpreises
??????????	2	????????	???????
????? ?????????????	1987	??????????????	
?????? ?????????????	1 x ????????	???????	WC ????????????,
	?????????, 15000		?????,
	EUR (???????)		????????????????
			????????, ?????????

???????? ??????????: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

????????????? ???????????

??????????
??????????

?????????? ??????????

?????????????????
????????????

VERBRAUCH

????? ?????????????

??????

???????

97.00 kWh/m²a

?????????????
?????????????????
???????? ???

07.11.2027

?????????????
?????????????

C

????? ?????????????

??????

?????????????
?????????????????
????????????

????? ??????????????
????????? ?? ??
?????????????
??????????????????

1987

???????? ??: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

?? ???????



???????? ??: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

?? ???????



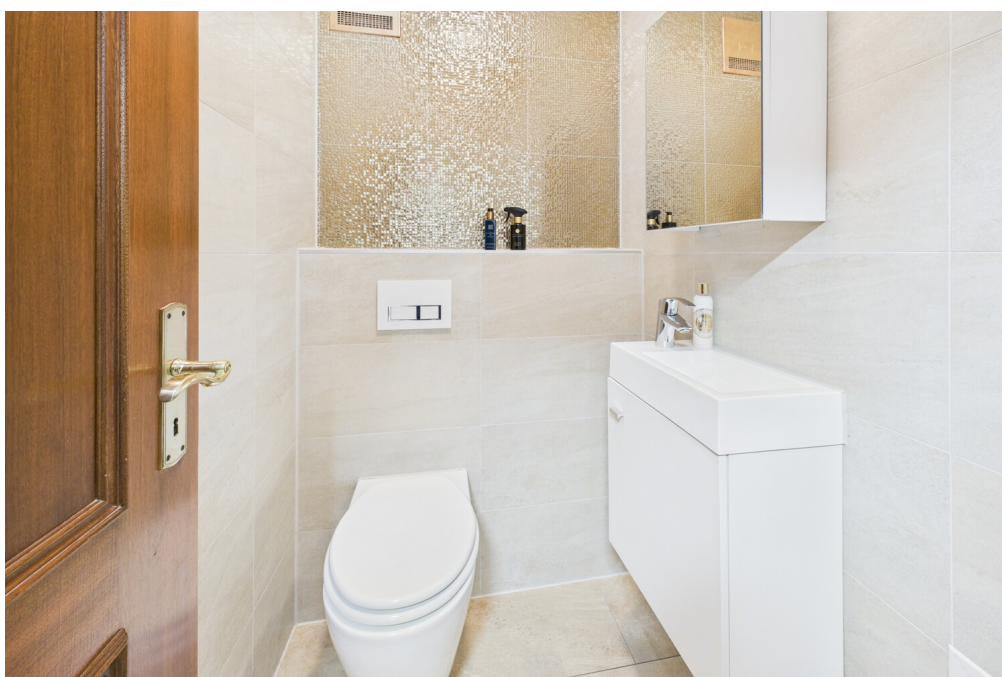
???????? ?????: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

?? ???????



???????? ??: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

?? ???????



???????? ??: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

?? ???????



??????? ?????????: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

?? ????????



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

??????? ???????: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

??? ?????? ??????????

???? ?? ?????????????????, ????????????????? ??????????? ??????????, ?? ???????
120 ??. ?????? ??????????, ?????????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????????? ? ??????
?????????????. ?????????? ?? ??? ?????? ???????, ?? ????????? ?????????? ??
???????????????????? ??????? ?? ??????? ?????????? ??????????????. ? ?????? ?????????? ??
???????????????? ?? ??? ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ??? ??
?????????????. ?? ?????????? ??????? ?????????? ?? ??????? ?? ?????????, ???????????????
??? ?? ?????? ??????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ?? ??? ??????????. ?? ??????
?????????? ??????????????? ?? ?????????? ?? ??????? ??????????????. ?????????? ?????? ??
????????? ?????????????? ? ????????? - ?? ??????? ?????????????? ?? ?????????? ?? ??????????????
?????????. ? ??????????, ?????????? ?????????????????? ?????????, ?? ??? ?????????? ??
???????????????? ?? ?????????, ?????? ??????? ?????????????? ?? ?????????? ?? ??????????.
??? ??????????? ????????? ?? ??????, ?? ?????????? ?????????? ?? ?????? ?????????????? ?? ???
WC ?????????????? ????????????????? ?? ?????? ??????????. ??? ????????????????? ?????? ??
???????????????? ?????? ??????? ?? ?????? ?????????, ?????? ?? ??????? ?? ??????????
???????????????? ?? ??? ??????????? ?????????? - ?????????? ?? ?????????, ?????????? ?
?????????????????. ??? ?????????????????????? ??????? ?????????????? ?????????? ??????. ??
????????????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????????? ?? ??? ??????????
????? ??????????????. ?????? ? ??????????? ?????????????????? ?? ??? ?????????????? ?????????, ???
?????????? ?????????????????? ?? ??? ?????????????? ?????????????? ??????????. ?????? ?? ??????
??? ?????? ?? ??????????? ?????? ??????????? – ??????????????? ?? ?????????????????? ??
????????????? ???.

??????? ???????: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

???????????????? ???? ?????????

- 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,-

??????? ???????: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

????? ???????????

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.

???????? ?????: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

???????????? ???? ?????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ??:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com