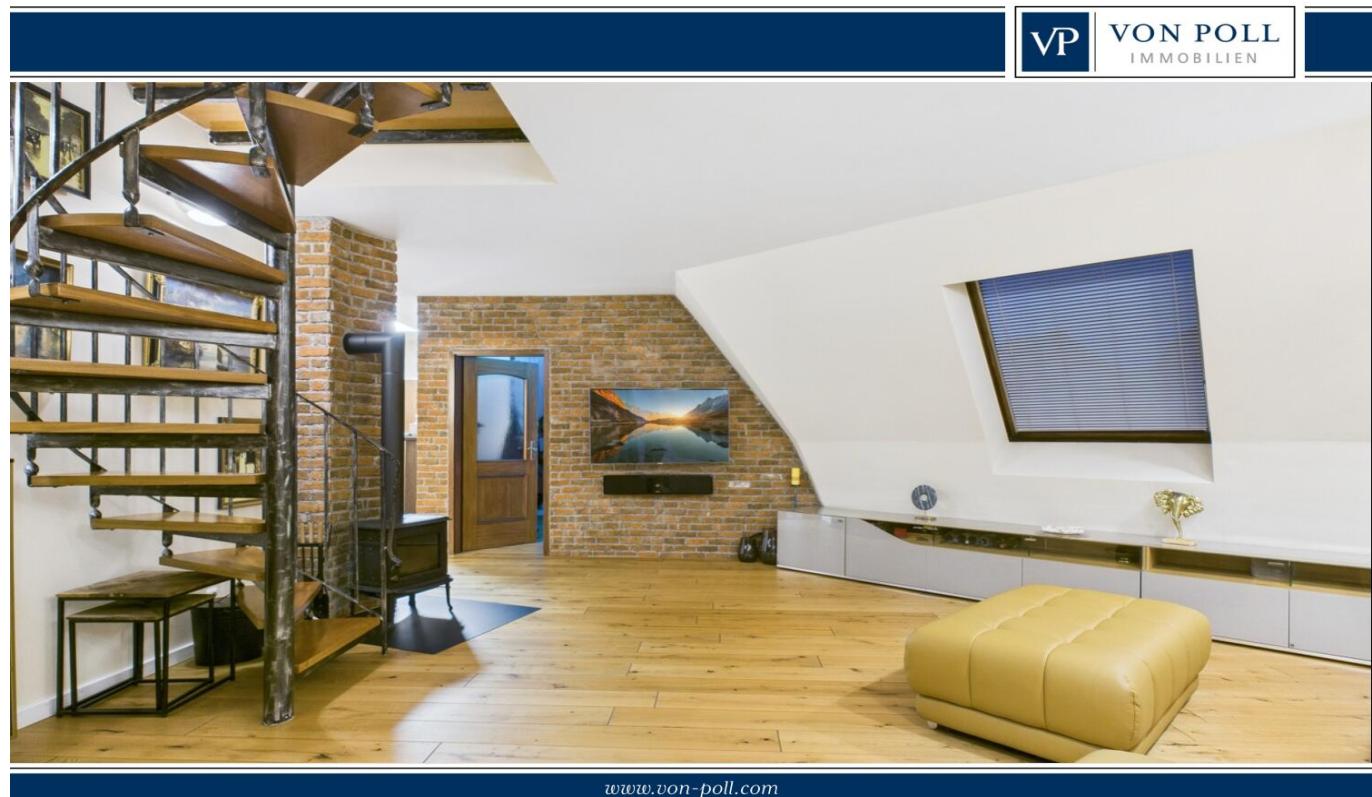


Augsburg – Universitätsviertel

Elegáns és modern nappali két fürdoszobával

VP azonosító: 25122140



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 498.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 119,82 m² • SZOBÁK: 3,5

VP azonosító: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Áttekintés

VP azonosító	25122140
Hasznos lakótér	ca. 119,82 m ²
Az ingatlan elérhető	01.07.2026
Emelet	3
Szobák	3.5
Hálószobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1987
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 15000 EUR (Eladó)

Vételár	498.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

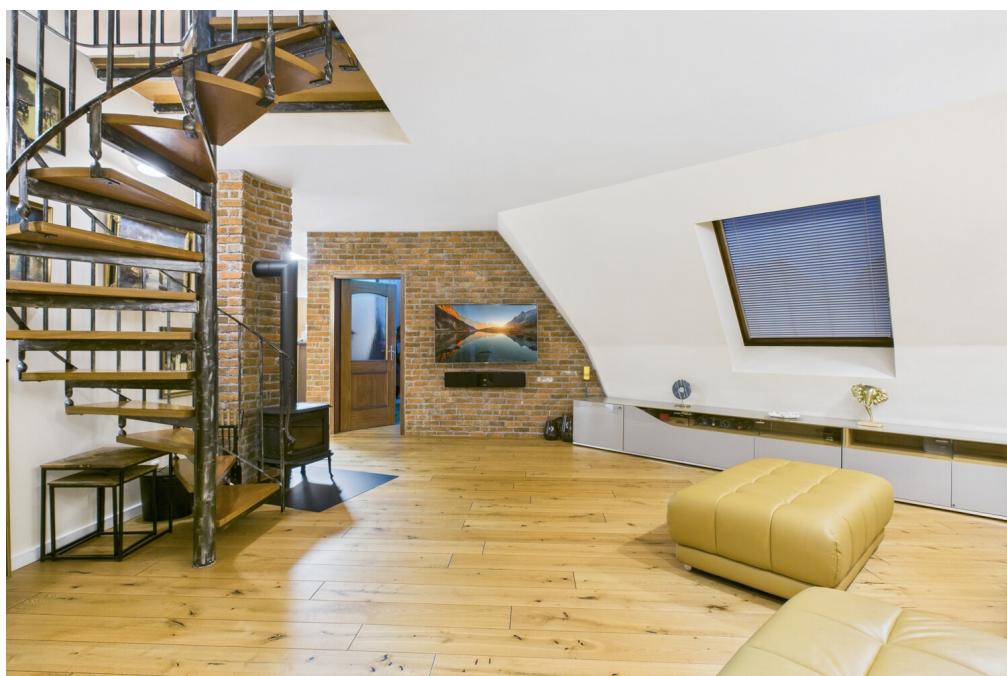
VP azonosító: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	97.00 kWh/m ² a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	07.11.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1987

VP azonosító: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Az ingatlan



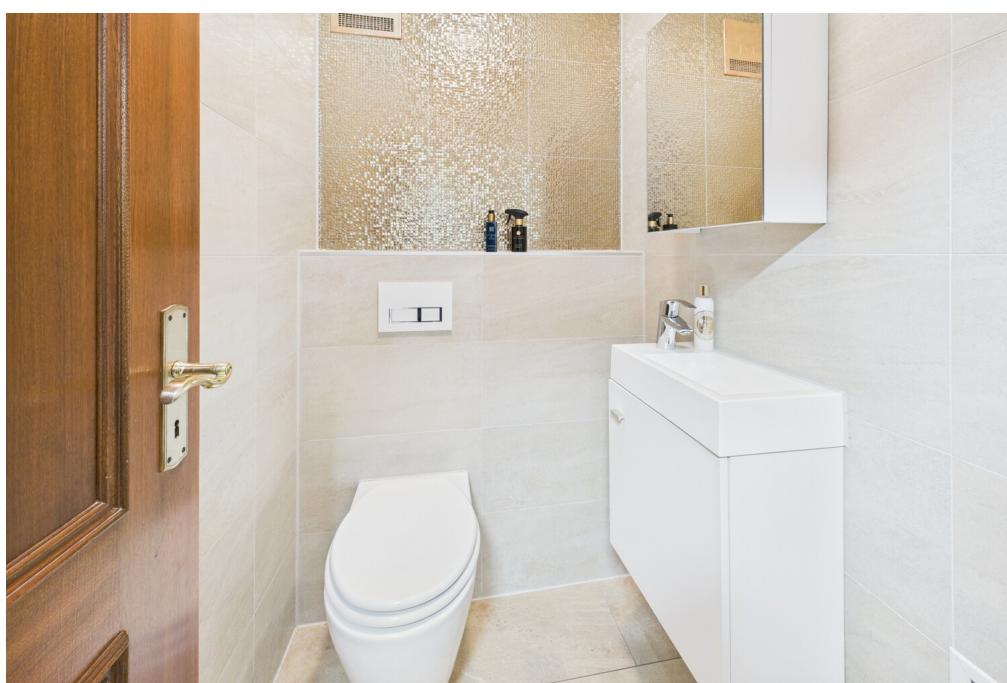
VP azonosító: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Az ingatlan



VP azonosító: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Az ingatlan



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Capital



MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

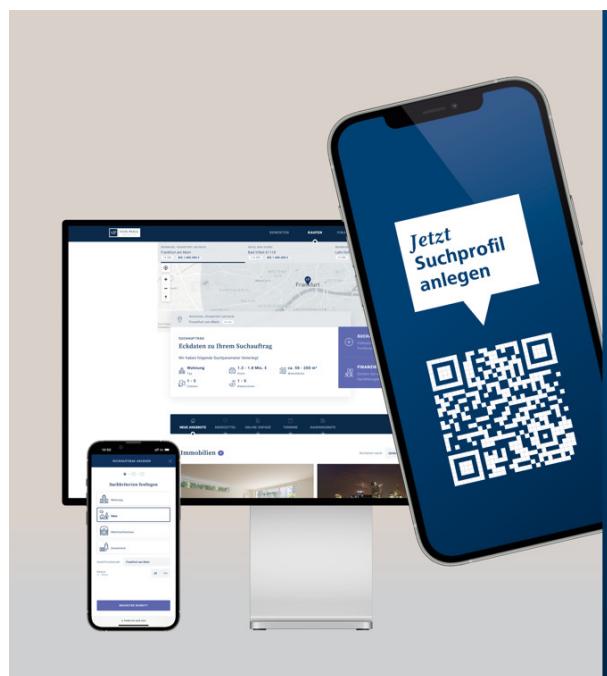
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

VP azonosító: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Az ingatlan



The image displays a laptop screen showing a real estate search interface with filters like 'Preis' (Price), 'Wohnfläche' (Living area), and 'Zimmer' (Rooms). In front of the laptop is a smartphone displaying a blue screen with a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Create your search profile now) and a large QR code.

**VP | VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, modernizált maisonette lakás, körülbelül 120 m² lakótérrel, vonzó otthonat kínál párok vagy kis családok számára. A csendes környéken található ingatlan jól megtervezett alaprajzzal és kiváló minőségi kivitelezéssel büszkélkedhet. A bejárat világos és hívogató hangulattal fogadja Önt, amely az egész lakást áthatja. A tágas nappali a ház szíve, nyitott teru kialakításával és fatüzelésű kályhájával hangsúlyos estékre csábít. A nagy ablakok világos és szellos légiört teremtenek. Közvetlenül a nappali mellett található a loggia – a tökéletes pihenőhely a szabadban való pihenéshez. A különálló, modern, beépített konyha praktikus és funkcionális elrendezésével vizuálisan vonzó és ideális a szórakozáshoz. Az alsó szintet egy vonzó zuhanyzós fürdoszoba, egy arányos gyerekszoba és egy vendég WC teszi teljessé. Egy helytakarékos csigalépcso vezet a felső szintre, ahol egy nagyméretű hálószoba és egy rugalmasan alakítható stúdió található – tökéletes galériaként, irodának vagy öltözonek. A modernizált fürdoszoba további kényelmet biztosít. A lakáshoz egy tágas pincehelyiséggel és egy földalatti parkolóhely tartozik. Ez a maisonette apartman modern felszereltséggel, harmonikus elrendezéssel és kellemes lakókörnyezettel nyugdíjba szolgál. Tapasztalja meg személyesen egy megtekintés során – várjuk érdeklődését.

VP azonosító: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Részletes felszereltség

- 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,-

VP azonosító: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

További információ / adatok

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 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

VP azonosító: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com