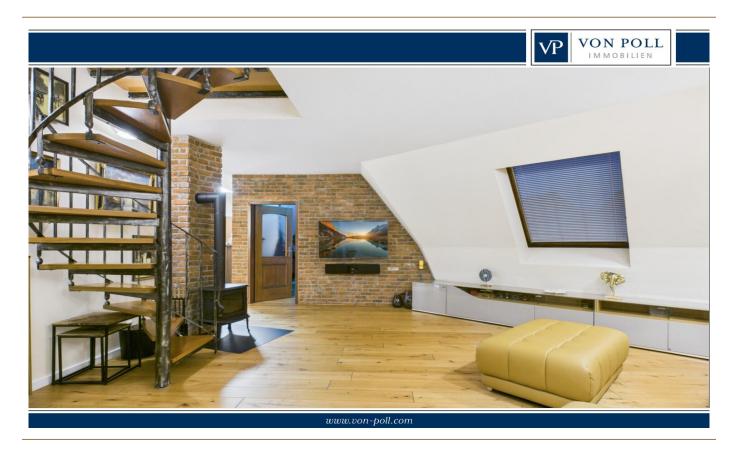


Augsburg – Universitätsviertel

Elegáns és modern nappali két fürdoszobával

VP azonosító: 25122140



VÉTELÁR: 498.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 119,82 m² • SZOBÁK: 3.5



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



Áttekintés

VP azonosító	25122140
Hasznos lakótér	ca. 119,82 m²
Az ingatlan elérheto	01.07.2026
Emelet	3
Szobák	3.5
Hálószobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1987
Parkolási lehetoségek	1 x Mélygarázs, 15000 EUR (Eladó)

498.000 EUR
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Korszerusített
Szilárd
Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély



Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.11.2027
Energiaforrás	Gáz

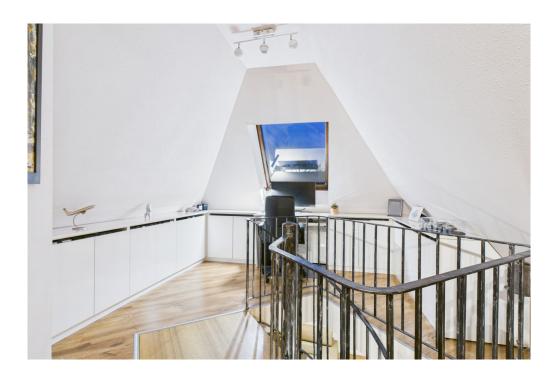
Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	97.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	С
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1987













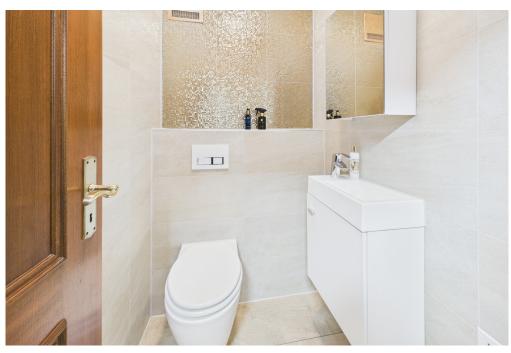






























Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, modernizált maisonette lakás, körülbelül 120 m² lakótérrel, vonzó otthont kínál párok vagy kis családok számára. A csendes környéken található ingatlan jól megtervezett alaprajzzal és kiváló minoségu 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 fatüzelésu kályhájával hangulatos estékre csábít. A nagy ablakok világos és szellos légkört teremtenek. Közvetlenül a nappali mellett található a loggia – a tökéletes pihenohely 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 felso szintre, ahol egy nagyméretu hálószoba és egy rugalmasan alakítható stúdió található – tökéletes galériaként, irodának vagy öltözonek. A modernizált fürdoszoba további kényelmet biztosít. A lakáshoz egy tágas pincehelyiség és egy földalatti parkolóhely tartozik. Ez a maisonette apartman modern felszereltséggel, harmonikus elrendezéssel és kellemes lakókörnyezettel nyugöz le. Tapasztalja meg személyesen egy megtekintés során – várjuk érdeklodését.



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,-



Minden a helyszínrol

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.



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 It. 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 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.



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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com