

**Augsburg**

# Modernisierte, helle 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Uni-Viertel

**Codice oggetto: 26122022**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26122022 - 86159 Augsburg**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26122022 - 86159 Augsburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26122022	Prezzo d'acquisto	345.000 EUR
Superficie netta	ca. 78 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1984	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 12000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 26122022 - 86159 Augsburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Tele</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.03.2028</b>
Fonte di alimentazione	<b>Teleriscaldamento</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>107.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1984</b>

Codice oggetto: 26122022 - 86159 Augsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26122022 - 86159 Augsburg

## La proprietà



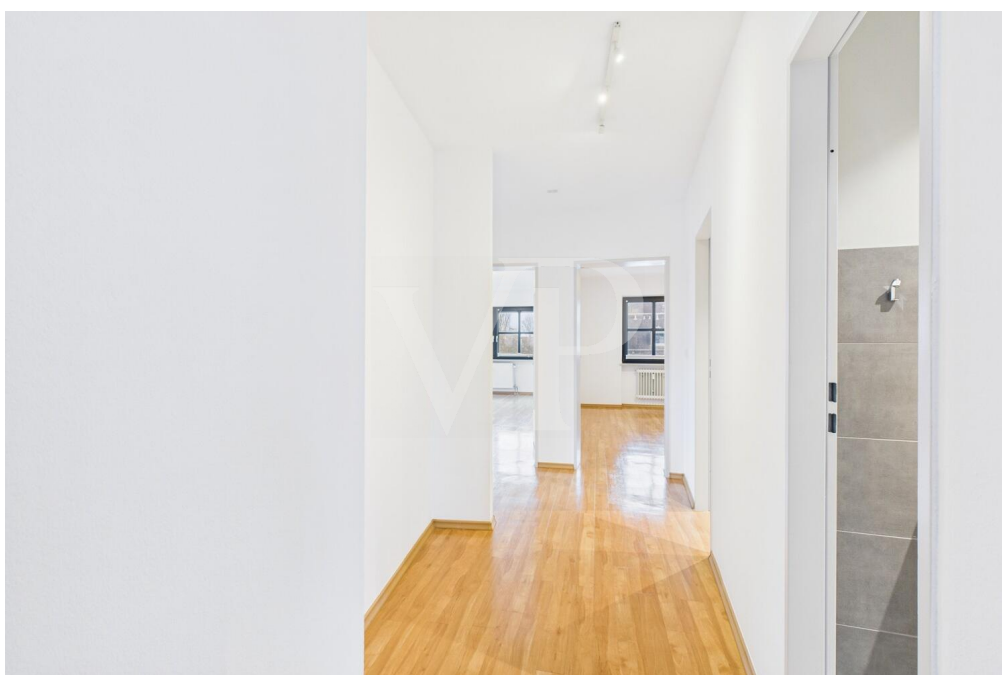
Codice oggetto: 26122022 - 86159 Augsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26122022 - 86159 Augsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26122022 - 86159 Augsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26122022 - 86159 Augsburg

## La proprietà

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). In the background, there is a laptop and another smartphone, both displaying the real estate website's interface. The website shows a search results page with a map and property details.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 26122022 - 86159 Augsburg

## La proprietà

**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

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

**Codice oggetto: 26122022 - 86159 Augsburg**

## Una prima impressione

Diese elegante, helle 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Uni-Viertel bietet mit einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> ein ansprechendes Zuhause für Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock mit Aufzug in einem Gebäude aus dem Jahr 1984 und wurde zuletzt 2016 umfassend modernisiert. Mit drei gut geschnittenen Zimmern, davon zwei Schlafzimmern, sowie einem Badezimmer und einem separaten WC, bietet diese Wohnung beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen.

Die Einbauküche ist funktional ausgestattet und schließt an das Esszimmer im Erker an. Der vom Wohnzimmer begehbbare überdachte Balkon Richtung Süden stellt ein besonderes Highlight dar und lädt zum Entspannen ein.

Ein Somfy SMART-Home System regelt die Temperatur und die elektrischen Rollläden mit funktionaler Leichtigkeit, auch erweiterbar.

Die Wohnung befindet sich in begehrter Lage, nur wenige Schritte von der Universität entfernt. Die optimale Infrastruktur garantiert kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln. Damit ist die Immobilie nicht nur für Berufstätige und Studierende interessant, sondern auch für all jene, die urbanes Leben mit entspanntem Wohnen verbinden möchten.

Ein Personenaufzug erleichtert den barrierefreien Zugang zur Wohnung und sorgt damit für zusätzlichen Komfort. Für weiteren Stauraum steht ein großes Kellerabteil zur Verfügung.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der für € 12.000,- zusätzlich erworben werden kann.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin. Hier finden Sie ein gepflegtes Zuhause mit angenehmer Atmosphäre und hervorragender Wohnqualität.

**Codice oggetto: 26122022 - 86159 Augsburg**

## **Dettagli dei servizi**

- **begehrte Lage im Uni-Viertel**
- **gut geschnittener Grundriss**
- **optimale Infrastruktur**
- **Laminatparkett in allen Räumen (außer Bad und WC)**
- **modernisiertes Bad mit Dusche**
- **Waschmaschinenanschluss im Bad**
- **separates WC**
- **weiße Türen**
- **praktische Einbauküche**
- **elektrische Rollläden**
- **überdachter Balkon Richtung Süden**
- **Personenaufzug**
- **großes Kellerabteil**
- **Trockenraum**
- **Fahrradkeller**
- **Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex) zzgl. € 12.000,-**
- **TG direkt mit Wohnhaus verbunden**
- **Heizkörper sowie Rollläden sind über ein Somfy SMART-Home System vernetzt**

**Codice oggetto: 26122022 - 86159 Augsburg**

## **Tutto sulla posizione**

**Das Universitätsviertel liegt südlich der Augsburger Innenstadt und hat etwa 11.000 Einwohner. Im engeren Umfeld finden Sie Banken, Ärzte und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs; Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar.**

**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.**

**Codice oggetto: 26122022 - 86159 Augsburg**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26122022 - 86159 Augsburg**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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