

Augsburg

# Charmante 3 Zimmer Wohnung im Universitätsviertel

Número de propiedad: 24122072

RESERVIERT



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

PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 82,15 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24122072 - 86159 Augsburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24122072 - 86159 Augsburg

## De un vistazo

Número de propiedad	24122072
Superficie habitable	ca. 82,15 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1989
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 20000 EUR (Venta)

Precio de compra	299.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 24122072 - 86159 Augsburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	103.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.11.2027	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito		

Número de propiedad: 24122072 - 86159 Augsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24122072 - 86159 Augsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24122072 - 86159 Augsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24122072 - 86159 Augsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24122072 - 86159 Augsburg

## Una primera impresión

Im beliebten Universitätsviertel befindet sich diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 82 m<sup>2</sup>. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende und gemütliche Atmosphäre. Der großzügige Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet Zugang zur Loggia, die zum ruhigen, grünen Innenhof ausgerichtet ist. Die Wohnung verfügt über zwei geräumige und komfortable Schlafzimmer. Ein Highlight dieser Immobilie ist der komplett verglaste Erker mit Blick ins Grüne. Dieser bietet sich perfekt als Essbereich an. Genießen Sie den Blick auf die Umgebung und lassen Sie sich von der Ruhe und dem Charme verzaubern. Die Wohnung ist sofort bezugsfertig. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Número de propiedad: 24122072 - 86159 Augsburg

## Detalles de los servicios

- ruhige und dennoch zentrale Lage
- optimale Raumaufteilung
- massive Bauweise
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Laminat und Keramikböden
- 2-fachverglaste Fenster
- Zentralheizung (Fernwärme)
- Balkon/ Loggia
- Lift
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenplatz (zzgl. 20.000,-- €)

Número de propiedad: 24122072 - 86159 Augsburg

## Todo sobre la ubicación

Das Universitätsviertel ist der 32. Stadtbezirk der Stadt Augsburg. Er liegt südlich der Innenstadt und hat rund 11.000 Einwohner. Wichtigste Einrichtung des Stadtteils ist die namensgebende Universität Augsburg, die 2018 um eine medizinische Fakultät erweitert wurde. Früher befand sich auf dem weitläufigen Gelände der Alte Flugplatz. Viele Straßen im Stadtteil sind daher nach berühmten Fliegern und Flugpionieren benannt. Die Verkehrsanbindung ist durch die nahe gelegene B17 und die Straßenbahnlinien 2 und 3 (Haltestellen in unmittelbarer Nähe) sehr gut. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell zu erreichen. Auch zum Siebentischwald ist es nur ein Katzensprung. Über den Siebentischpark ist die Innenstadt direkt mit dem Stadtwald verbunden. Im Siebentischwald finden Augsburger und Gäste der Stadt ein Netz von Rad- und Wanderwegen, die zum Kuhsee, zum Augsburger Zoo, zum Botanischen Garten und zu den Lechauen führen. Drei Joggingstrecken - drei, fünf und acht Kilometer - sind ausgeschildert. Im Winter wird eine Laufstrecke beleuchtet und bei entsprechender Witterung eine Langlaufloipe gespurt. Im Süden grenzt der Siebentischwald an den Stadtteil Haunstetten. Rad- und Wanderwege führen zum Ilseesee und zur Lechstaustufe 23.

Número de propiedad: 24122072 - 86159 Augsburg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 103.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número de propiedad: 24122072 - 86159 Augsburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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