Augsburg – Universitätsviertel

Attraktive Erdgeschosswohnung in beliebter Lage

Objektnummer: 26122114



KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 42.83 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26122114 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26122114 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	26122114	Kaufpreis	190.000 EUR
Wohnfläche	ca. 42.83 m²	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1990	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26122114 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	100 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.04.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26122114 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

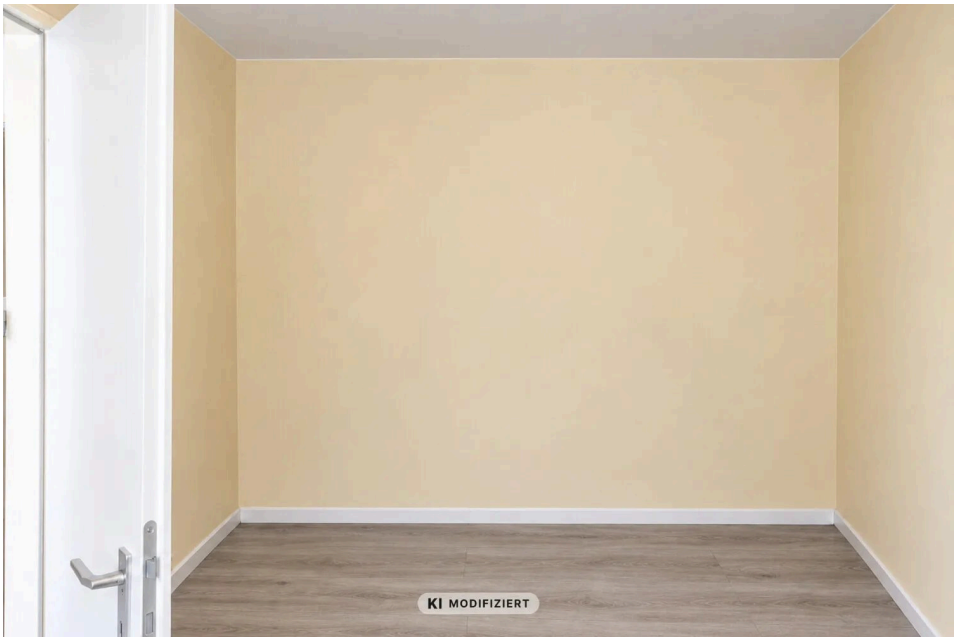
Die Immobilie





Objektnummer: 26122114 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26122114 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Die Immobilie

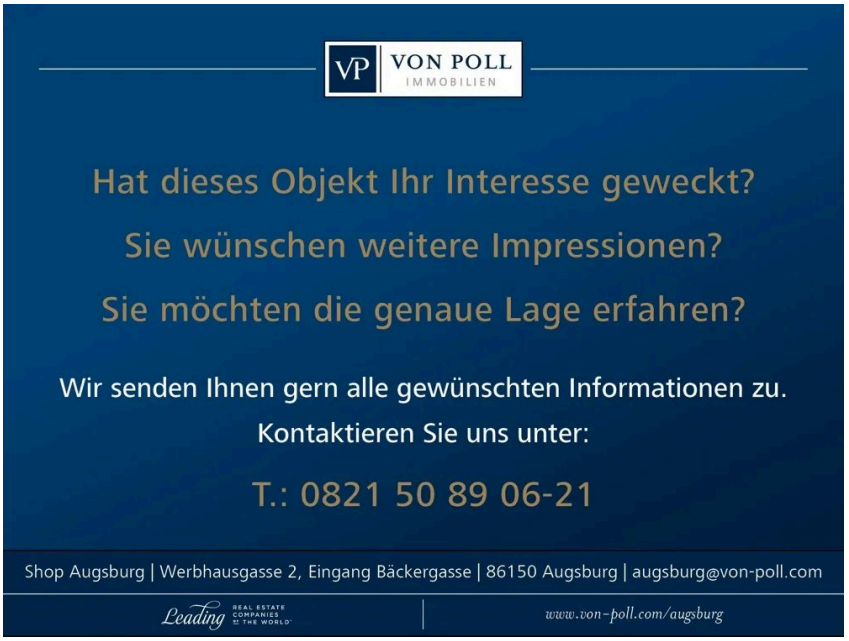




Objektnummer: 26122114 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26122114 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Ein erster Eindruck

Im beliebten Augsburger Universitätsviertel befindet sich diese gepflegte Erdgeschosswohnung in einer ansprechend gestalteten Wohnanlage. Der durchdachte Grundriss, die angenehme Wohnatmosphäre und die gefragte Lage machen die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und vermittelt ein angenehmes Raumgefühl. Die integrierte Küchenzeile fügt sich stimmig in den Wohnbereich ein und ergänzt das funktionale Wohnkonzept. Das separate Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort und lässt sich individuell gestalten.

Das zeitlos in Weiß gehaltene Badezimmer ist mit einer Badewanne mit integrierter Duschmöglichkeit, Waschbecken und WC ausgestattet. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und praktische Abstellmöglichkeiten.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Da das bestehende Mietverhältnis noch vergleichsweise jung ist, bietet sich für einen künftigen Eigentümer – vorbehaltlich der rechtlichen Voraussetzungen und der persönlichen Situation der Mieterin – perspektivisch auch die Möglichkeit einer Eigennutzung. Gleichzeitig eignet sich die Wohnung selbstverständlich weiterhin als Kapitalanlage.

Eine gepflegte Wohnung in gefragter Lage, die heute vermietet ist und zugleich langfristig verschiedene Perspektiven eröffnet – für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26122114 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Ausstattung und Details

- gepflegte Wohnanlage
- durchdachter Grundriss
- Einbauküche
- offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne
- Außenrollläden
- eigenes Kellerabteil
- derzeit vermietet

Objektnummer: 26122114 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Universitätsviertel im Süden Augsburgs. Die Lage überzeugt durch die unmittelbare Nähe zur Universität, eine hervorragende Infrastruktur und eine gute Anbindung an die Augsburger Innenstadt sowie das überregionale Verkehrsnetz.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Restaurants, Cafés sowie Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar. Straßenbahn- und Busverbindungen sorgen für eine ausgezeichnete Anbindung innerhalb des Stadtgebiets. Über die nahegelegene B17 besteht zudem eine schnelle Verbindung in Richtung Landsberg am Lech sowie zur Autobahn A8 und damit an das überregionale Verkehrsnetz.

Für Erholung und Freizeit bieten die nahegelegenen Grünflächen und der Siebentischwald zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, universitärer Nähe und naturnahem Umfeld macht das Universitätsviertel zu einem attraktiven Wohnstandort.

Objektnummer: 26122114 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26122114 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com