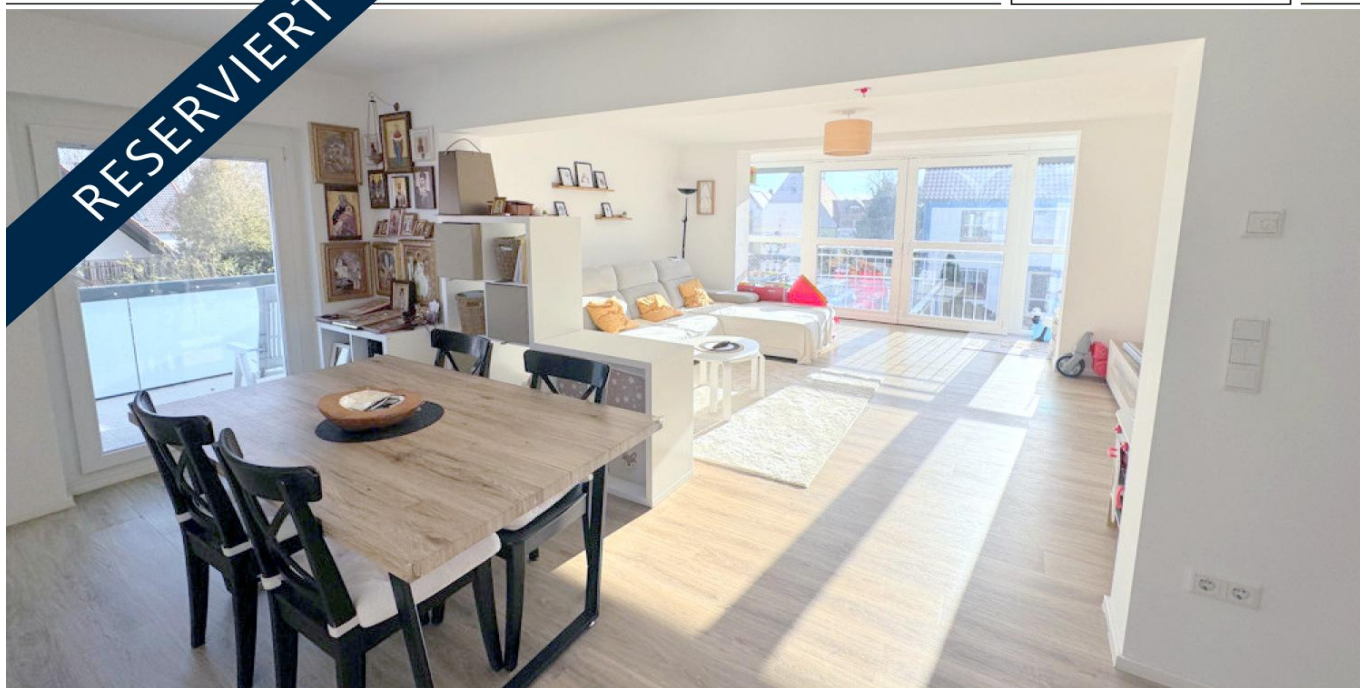


Augsburg / Haunstetten – Haunstetten

Großzügiges, modernes Wohnen mit offener Wohnküche am Siebentischwald

Objektnummer: 23122153

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23122153 - 86179 Augsburg / Haunstetten – Haunstetten

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

Objektnummer: 23122153 - 86179 Augsburg / Haunstetten – Haunstetten

Auf einen Blick

Objektnummer	23122153
Wohnfläche	ca. 87 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

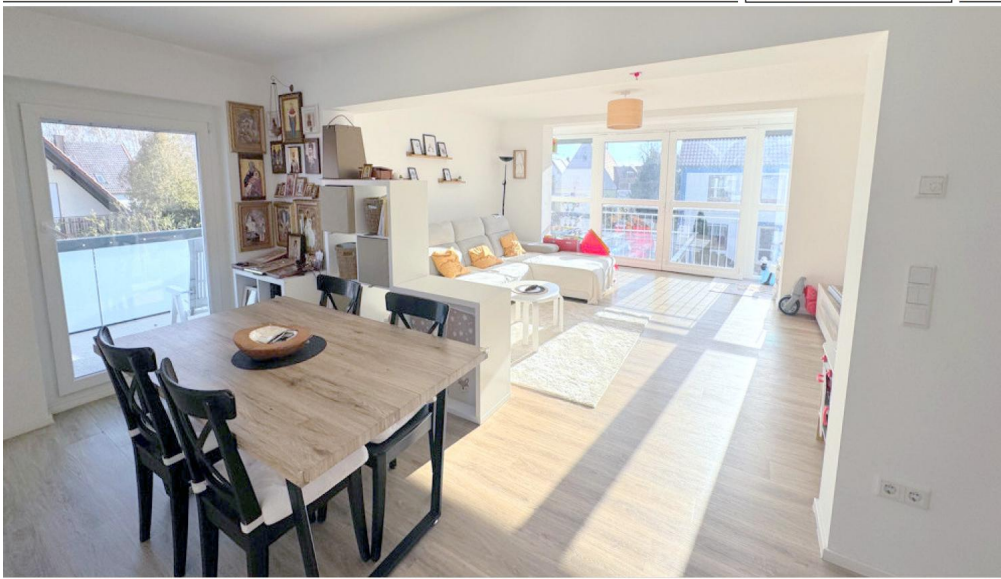
Objektnummer: 23122153 - 86179 Augsburg / Haunstetten – Haunstetten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	89.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.12.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23122153 - 86179 Augsburg / Haunstetten – Haunstetten

Die Immobilie



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Objektnummer: 23122153 - 86179 Augsburg / Haunstetten – Haunstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 23122153 - 86179 Augsburg / Haunstetten – Haunstetten

Die Immobilie



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

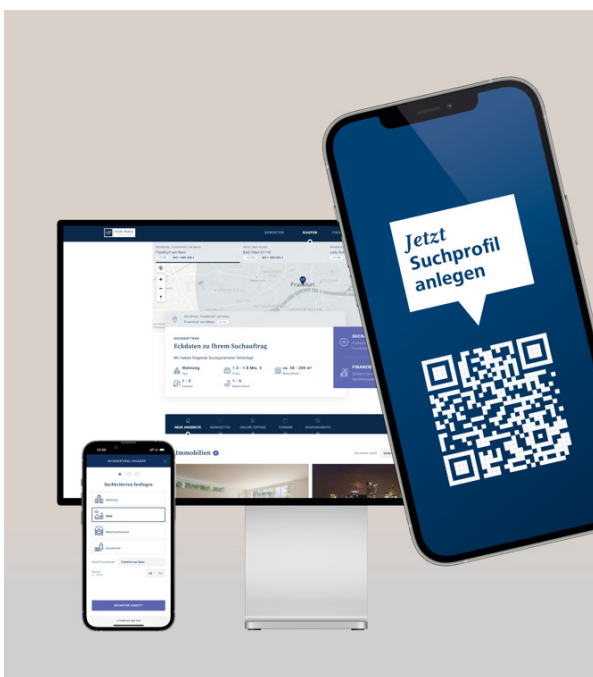
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 23122153 - 86179 Augsburg / Haunstetten – Haunstetten

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VON POLL
IMMOBILIEN

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 23122153 - 86179 Augsburg / Haunstetten – Haunstetten

Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser geräumigen und modernisierten Wohnung in Siebentischwaldnähe. Die Immobilie befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses und wurde im Jahr 2020 kernsaniert. Mit einer Wohnfläche von ca. 84 m² bietet diese Wohnung ausreichend Platz für ein komfortables und entspanntes Wohnen. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügiger Diele empfangen, die zu allen Räumen führt. Das Highlight der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich, der viel Tageslicht durch die bodentiefen Fenster erhält. Der Wintergarten bietet zusätzlichen lichtdurchfluteten Raum. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Der angrenzende Ostbalkon bietet eine wunderbare Aussicht ins Grüne. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, das genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank bietet. Das angrenzende Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Ein weiteres Badezimmer mit WC und Waschmaschinenanschluss bietet zusätzlichen Komfort für die Bewohner. Das gesamte Interieur der Wohnung wurde mit hochwertigen Materialien und einem geschmackvollen Design gestaltet. Die neutralen Farben und die moderne Ausstattung verleihen der Wohnung eine elegante Atmosphäre. Die gute Anbindung an das Straßennetz ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem in die Stadt zu gelangen. Zusammenfassend bietet diese Wohnung eine gehobene Ausstattung, einen durchdachten Grundriss und eine zentrale Lage. Der modernisierte Zustand und die hochwertigen Materialien machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

Objektnummer: 23122153 - 86179 Augsburg / Haunstetten – Haunstetten

Ausstattung und Details

- 2020 kernsaniert
- zentrale Lage
- optimale Raumaufteilung
- Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten
- Wintergarten nach Süden ausgerichtet
- Ostbalkon
- elektrische Rolläden, teilw. mit Fernbedienung
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- WC mit Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Abstellraum
- Außenstellplatz
- Außenspielbereich für Kinder

Objektnummer: 23122153 - 86179 Augsburg / Haunstetten – Haunstetten

Alles zum Standort

Die günstige Verkehrslage und die angenehmen Lebensbedingungen ließen Haunstetten schon seit langem zu einem bevorzugten Wohngebiet werden, das nicht von ungefähr den Titel "Gartenstadt" trägt. Die Wohnung bietet den idealen Standort für Ihr neues Eigenheim. Im engeren Umfeld finden Sie Banken, Ärzte und weitere Geschäfte - auch eine rasche Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist gewährleistet. Von hier aus gelangt man schnell in die Augsburger Innenstadt, zur Universität oder dem Klinikum Süd. Straßenbahn- und Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar, ein Kindergarten und eine Schule befinden sich in bequemer Reichweite. 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. Nicht weit entfernt befindet sich der Siebentischwald bzw. der Haunstetter Wald mit hohem Freizeitwert.

Objektnummer: 23122153 - 86179 Augsburg / Haunstetten – Haunstetten

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 89.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 23122153 - 86179 Augsburg / Haunstetten – Haunstetten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com