

Augsburg – Haunstetten

# RESERVIERT: Familienidylle am Ortsrand – Großzügiges Einfamilienhaus mit unverbaubarem Weitblick

*Objektnummer: 25122104*



**KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 847 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

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

Objektnummer: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Auf einen Blick

Objektnummer	25122104	Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 178,7 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1975		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.07.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	211.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Die Immobilie



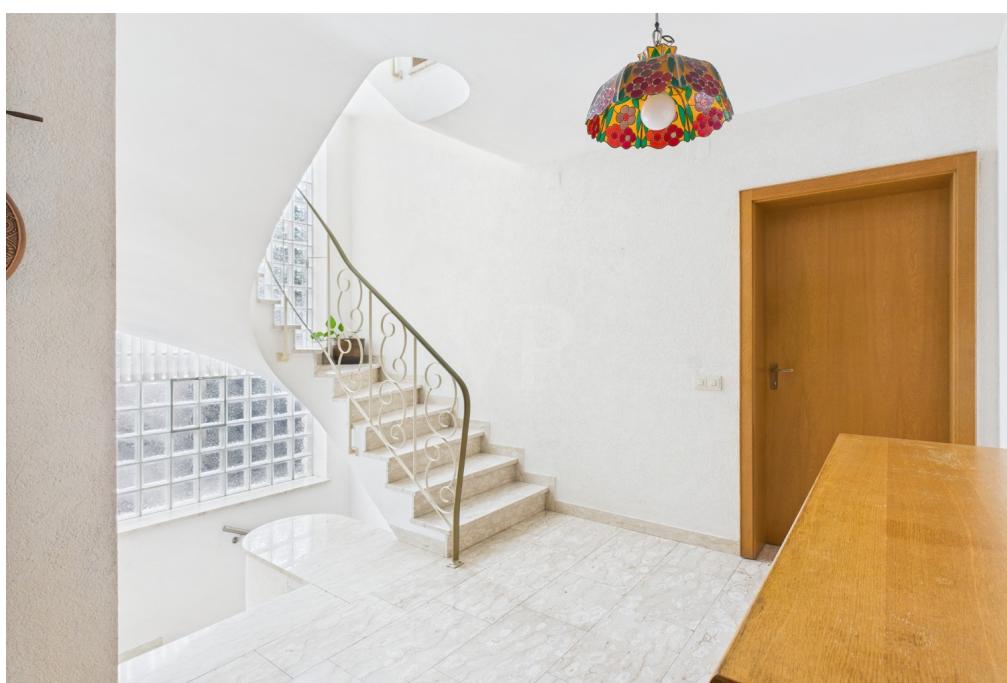
Objektnummer: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



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

Objektnummer: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Die Immobilie



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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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



**Objektnummer: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten**

## Ein erster Eindruck

Eintreten, entdecken, wohlfühlen...

So präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus mit ca. 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 847 m<sup>2</sup> großen Grundstück – ruhig gelegen, mit unverbaubarem Blick ins Feld. Ein echtes Raumwunder mit bis zu sieben Zimmern, das Individualität, Potenzial und Wohnqualität vereint.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügig gestalteter Eingangsbereich, der einen ersten Eindruck der durchdachten Raumaufteilung vermittelt. Einladend, hell und mit einem angenehmen Gefühl von Weite lässt sich hier sofort erahnen, wie viel Platz und Möglichkeiten dieses Haus bietet.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss lädt mit seinem gemütlichen Ambiente und den großen Fensterflächen zum Verweilen ein. Der direkte Zugang zum Balkon mit Treppe in den Garten schafft eine gelungene Verbindung zwischen Innen und Außen - perfekt für entspannte Nachmittage. Zu geselligen Abenden mit Freunden lädt eine großzügige überdachte Terrasse auf Gartenniveau ein.

An das separat gelegene Esszimmer grenzt direkt die Küche an, die durch eine praktische Abstellkammer ergänzt wird. Auch hier zeigt sich, wie funktional und dennoch wandelbar dieses Haus ist – ideal für alle, die sich ihre Küche ganz nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Praktisch ergänzt wird das Raumangebot in dieser Ebene zudem durch ein Gäste-WC, das den Wohnkomfort abrundet.

Im Obergeschoss erwarten Sie vier weitere Zimmer – hell, ruhig und vielseitig nutzbar. Ob Kinderzimmer, Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer – hier findet jeder seinen Platz. Zwei der Räume bieten Zugang zu einem großzügigen, gemeinschaftlich nutzbaren Balkon mit Blick ins Grüne – der ideale Ort für einen entspannten Start in den Tag oder einen ruhigen Ausklang am Abend. Das Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche bietet solide Grundlagen für eine moderne Neugestaltung.

Ein echtes Highlight ist das ausbaubare Dachgeschoss, das Ihnen noch alle Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung lässt. Ob Atelier, Homeoffice oder privater Rückzugsort – dieser Raum bietet kreativen Ideen freien Lauf. Der eigene Balkon mit weitem Ausblick verleiht ihm dabei eine ganz besondere Qualität.

Der Garten – liebevoll angelegt und direkt am Feld gelegen – ist ein Ort zum Durchatmen. Ob als Spielfläche, für Gartenprojekte oder als grünes Wohnzimmer an warmen Tagen: Hier findet das Leben im Freien seinen Platz.

Die Garage bietet einen sicheren Stellplatz für 2 Fahrzeuge und einen separaten Raum für Fahrräder und Gartengeräte. Dieser ist direkt von der überdachten Terrasse und somit auch vom Garten zugänglich.

Weitere Stellplätze sind auf der gepflasterten Einfahrt vorhanden.

Im Kellergeschoß befindet sich neben einem großen Hobbyraum mit Tageslicht (keine Lichtschächte) eine kleine Küche und ein Duschbad, welche als kleines Appartement genutzt werden könnten, nicht zuletzt wegen des eigenen Zugangs über eine Außentreppe.

Dieses Einfamilienhaus ist ein echtes Unikat - mit Charakter, Charme und großem Potenzial.

Es vereint Raumvielfalt mit guter Substanz und lädt dazu ein, mit eigenen Ideen und etwas Liebe zum Detail ein ganz besonderes Zuhause zu schaffen.

Sollten wir mit diesem Angebot Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Ausstattung und Details

- gut durchdachte Raumaufteilung
- helle Räume
- Terrasse überdacht
- 3 Balkone
- schön angelegter Garten
- Blick aufs Feld
- Doppelgarage
- ausbaubares Dachgeschoss

**Objektnummer: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten**

## Alles zum Standort

Im Süden Augsburgs gelegen, bietet Haunstetten-Siebenbrunn die perfekte Kombination aus Natur und städtischem Leben. Die Nähe zum Siebentischwald und zur Lech-Aue lockt Naturliebhaber an, während die gute Anbindung an das Stadtzentrum und das reichhaltige Angebot an Geschäften, Schulen und Freizeiteinrichtungen für Familien ideal ist. Eine ausgezeichnete Wohnlage für alle, die eine ruhige, naturnahe Umgebung mit bester Infrastruktur suchen.

**Objektnummer: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten**

## Weitere Informationen

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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