

Augsburg – Haunstetten

# RESERVIERT: Vermietete 2-Zimmer Wohnung in Haunstetten

Objektnummer: 25122089

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54,04 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25122089 - 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: 25122089 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25122089                               |
| Wohnfläche   | ca. 54,04 m <sup>2</sup>               |
| Etage        | 1                                      |
| Zimmer       | 2                                      |
| Schlafzimmer | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1993                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>15000 EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 220.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                                   |

Objektnummer: 25122089 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 111.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.07.2033     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1993           |

Objektnummer: 25122089 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122089 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25122089 - 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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25122089 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten Haunstetten und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der helle Wohnbereich ermöglicht den direkten Zugang zum Balkon, der an sonnigen Tagen zusätzlichen Freiraum schafft und zum Entspannen einlädt.

Die Räume sind klar strukturiert und funktional gestaltet – ideal für Kapitalanleger, Paare oder Singles, die eine gepflegte und gut nutzbare Immobilie suchen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und erfüllt alle Anforderungen an den täglichen Komfort. In der separaten Küche befindet sich eine Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist.

Der Gesamtzustand der Wohnung ist gepflegt, wodurch sie sich ohne größeren Aufwand weitervermieten oder selbst nutzen lässt.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional für 15.000 Euro erworben werden und ermöglicht witterungsgeschütztes Parken direkt am Haus. Ein separates Kellerabteil erweitert das Platzangebot um praktischen Stauraum.

Die Wohnung ist aktuell vermietet – ein Pluspunkt für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer langfristig stabilen Investition sind.

Ein durchdachtes Wohnkonzept, klare Strukturen und solide Vermietbarkeit – eine interessante Gelegenheit für alle, die auf Beständigkeit und Wohnqualität setzen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25122089 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Ausstattung und Details

- beliebte Lage
- gute Raumaufteilung
- Einbauküche
- Balkon
- Tiefgaragenstellplatz für zzgl. 15.000€
- Kellerabteil
- derzeit vermietet

Objektnummer: 25122089 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Alles zum Standort

Haunstetten befindet sich im Süden Augsburgs zwischen den Flüssen Lech, Wertach und Singold auf einer Niederterrasse.

Östlich von Haunstetten befindet sich der Haunstetter Wald, der sich nach Osten bis an den Lech und die Meringer Au erstreckt. Nach Süden hin schließt sich der Stadtwald an. Nördlich des Haunstetter Walds finden Sie den Siebentischwald, der bis in den Spickel hineinreicht.

Die grüne Umgebung bietet als Naherholungsgebiet einen hohen Freizeitwert. Sportliche Betätigung und Entspannen kann man direkt vor der Haustür. Die Eissporthalle, eine Sporthalle mit Hallenbad, das Stadion und das Naturfreibad bieten vielfältige Möglichkeiten für die ganze Familie.

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.

Im engeren Umfeld finden Sie Banken, Ärzte, Restaurants und weitere Geschäfte - auch eine rasche Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist gewährleistet. Von hier aus gelangt man schnell in die Augsburger Innenstadt oder in die Universität; die Straßenbahnhaltestelle "Brahmsstraße" ist in 3 Minuten fußläufig erreichbar.

Nur ca. 5 Minuten entfernt befindet sich das Universitätsklinikum Süd, das Sie bequem mit dem Bus der Linie 24 erreichen.

Die in kurzer Entfernung erreichbare 4-spurig ausgebaute B17 bietet dem Pendler Anbindung an die A8 München-Stuttgart oder in südlicher Richtung nach Landsberg am Lech und an die A96 in Richtung München-Lindau.

Objektnummer: 25122089 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.7.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
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 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: 25122089 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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