

Augsburg – Haunstetten

# RESERVIERT: ERBBAU - Familienfreundliches Reiheneckhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 24122021



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

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 322 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24122021 - 86179 Augsburg – Haunstetten

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

Objektnummer: 24122021 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24122021          |
| Wohnfläche    | ca. 143 m²        |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 5                 |
| Schlafzimmer  | 4                 |
| Badezimmer    | 2                 |
| Baujahr       | 1979              |
| Stellplatz    | 1 x Garage        |

|                            |                                                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 379.000 EUR                                                          |
| Haus                       | Reiheneckhaus                                                        |
| Provision                  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.   |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                 |
| Bauweise                   | Massiv                                                               |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                             |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 24122021 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            |
| Energieausweis gültig bis  | 19.02.2034     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieinformationen    | BEDARF         |
| Endenergiebedarf        | 116.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D              |

Objektnummer: 24122021 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122021 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122021 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122021 - 86179 Augsburg – 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: 24122021 - 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)

**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**

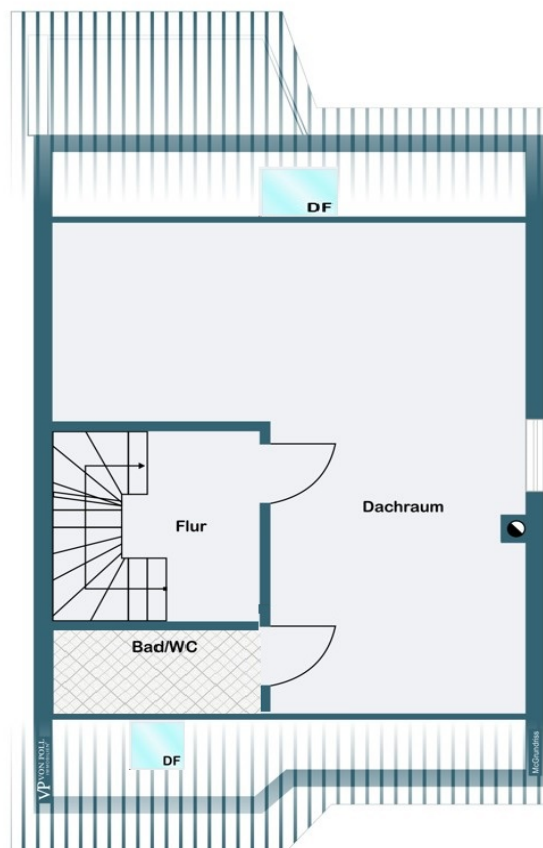
Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 24122021 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24122021 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Ein erster Eindruck

Dieses familienfreundliche Reiheneckhaus präsentiert sich in ruhiger Lage von Haunstetten auf einem ca. 322 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das dem Erbbaurecht unterliegt. Hier erwartet Sie eine gut durchdachte Raumaufteilung mit fünf hellen Zimmern, welche sich über drei Ebenen auf einer Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup> verteilen. Der Eingangsbereich mit Gäste-WC führt Sie ins Treppenhaus und von dort in den offenen Wohn-Ess-Bereich, welcher sich sehr hell und einladend präsentiert. Hier strahlt ein behaglicher Kachelofen eine angenehme, wohlige Wärme aus und lädt an kalten Winterabenden zum geselligen Beisammensein ein. Vom Wohnzimmer haben Sie Zugang zur großen Terrasse und dem nach Westen ausgerichteten Garten. Hier können Sie die Sonne genießen, während die Kinder sorglos im Garten spielen. Im komfortablen Gartenhaus lassen sich alle Gartenutensilien bequem verstauen. Die Einbauküche ist im Preis enthalten und bietet ausreichend Platz und individuelle Gestaltungsmöglichkeit für das gemeinsame Kochen mit Familie und Freunden. Im Obergeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Zimmer, eines davon mit Zugang zum Balkon, und ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche zur Verfügung. Zusätzlichen Platz bietet Ihnen das ausgebaute Dachgeschoss mit einem weiteren Zimmer sowie einem separaten Bad mit Dusche und WC. Ein großer Vorraum, der vielseitige Verwendungsmöglichkeiten offeriert, vervollständigt diese Etage. Der komfortable Keller gewährt zusätzlichen Stauraum. Ein großes Zimmer kann individuell beispielsweise als Fitnessraum oder Arbeitszimmer genutzt werden. Von hier aus führt eine Außentreppe, die mit einer neuen Tür versehen ist, in den nördlich gelegenen Teil des Gartens. Eine Garage kann direkt durch den Garten betreten werden und ist im Preis inbegriffen. In diesem gemütlichen Haus werden Sie sich mit Ihrer Familie wohlfühlen. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular.

Objektnummer: 24122021 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- gute Infrastruktur
- Grundstück in Süd-West-Ausrichtung
- großer Wohn-Ess-Bereich
- Tageslichtbad mit neuer ebenerdiger Dusche
- Gäste-WC
- Kachelofen
- Wohn-/Einbauküche mit Durchreiche
- Rollläden in allen Räumlichkeiten
- Balkon
- ausgebautes Dachgeschoss mit Tageslichtbad mit Dusche
- schön angelegter Garten und große Terrasse mit Markise
- neues Gartenhaus
- Garage mit direktem Zugang vom Garten
- Kellerabteil und Waschküche
- Bezug nach Vereinbarung
- Erbbauzins: € 2.596,20 / Jahr bis 2078

Objektnummer: 24122021 - 86179 Augsburg – 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. Diese Immobilie 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: 24122021 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 116.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. 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: 24122021 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse 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)