

Augsburg / Haunstetten

# RESERVIERT: Nähe Uni: Attraktive Singlewohnung zum Wohlfühlen- sofort bezugsbereit

Objektnummer: 23122062

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23122062 - 86179 Augsburg / Haunstetten

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

Objektnummer: 23122062 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Auf einen Blick

Objektnummer	23122062
Wohnfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Bezugsfrei ab	26.04.2024
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23122062 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	135.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.04.2024	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23122062 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 23122062 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 23122062 - 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.

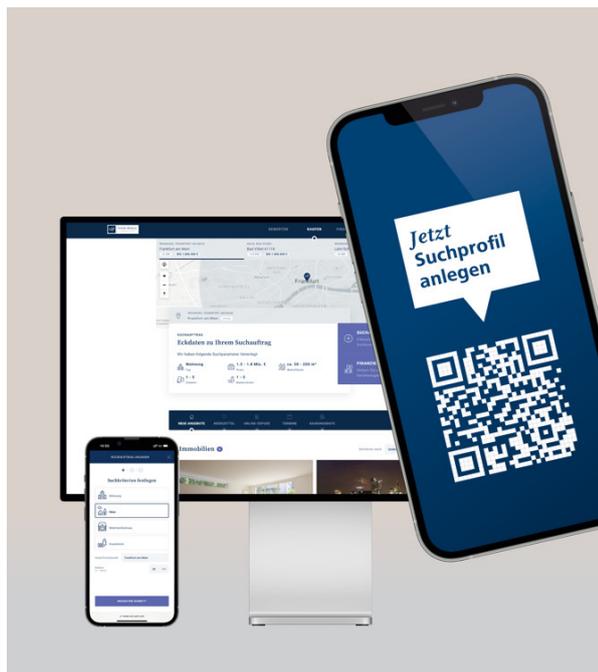
Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0821 50 89 06-21**

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

Objektnummer: 23122062 - 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)

Objektnummer: 23122062 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Ein erster Eindruck

Hier präsentiert sich Ihnen eine attraktive 2-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung in einer ruhigen und beliebten Nachbarschaft von Haunstetten. Bereits beim Betreten erwartet Sie eine großzügige Raumaufteilung, eine zeitlose Ausstattung mit einer gemütlichen Wohnatmosphäre. Mittelpunkt dieser Immobilie ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, welches viel Platz bietet und zum gemütlichen Verweilen einlädt. Direkt angrenzend finden Sie die moderne, voll ausgestattete neue Einbauküche, die im Preis inbegriffen ist. Vom Wohn-Ess-Bereich aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse mit Blick in den schön angelegten Garten sowie in den ruhigen Innenhof. Hier können Sie sich vom Alltag erholen und entspannen. Neben dem gut geschnittenen, hellen Schlafzimmer steht Ihnen ein Bad mit Wanne und WC zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil runden dieses Immobilienangebot ab. Die Wohnung steht leer und ist sofort bezugsbereit. Diese Eigentumswohnung ist eine perfekte Wahl für Singles oder Paare, die ein komfortables Zuhause in einer ruhigen Umgebung mit Garten suchen. Für Kapitalanleger ist diese Wohnung ebenso äußerst interessant. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 23122062 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Ausstattung und Details

Besonders hervorzuhebende Ausstattungsmerkmale:

- ruhige und beliebte Lage
- gute Anbindung
- Uni-Nähe
- sehr gute Einkaufsmöglichkeiten
- gepflegte Wohnanlage
- optimale Raumaufteilung
- große Diele
- bodentiefe Fenster
- neue Einbauküche aus dem Jahr 2022
- Bad mit Wanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- Terrasse mit Garten (Sondernutzungsrecht) zum Innenhof
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- die Wohnung ist sofort bezugsbereit

Objektnummer: 23122062 - 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. Das Grundstück mit Altbestand 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: 23122062 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 135.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23122062 - 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)