

Augsburg – Haunstetten

Plenty of space for the whole family - spacious detached house with views of the fields

Property ID: 25122104

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 178,7 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 847 m²

Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

At a glance

Property ID	25122104
Living Space	ca. 178,7 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1975
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	795.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	211.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.07.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

The property



www.von-poll.com



Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

The property



Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

The property



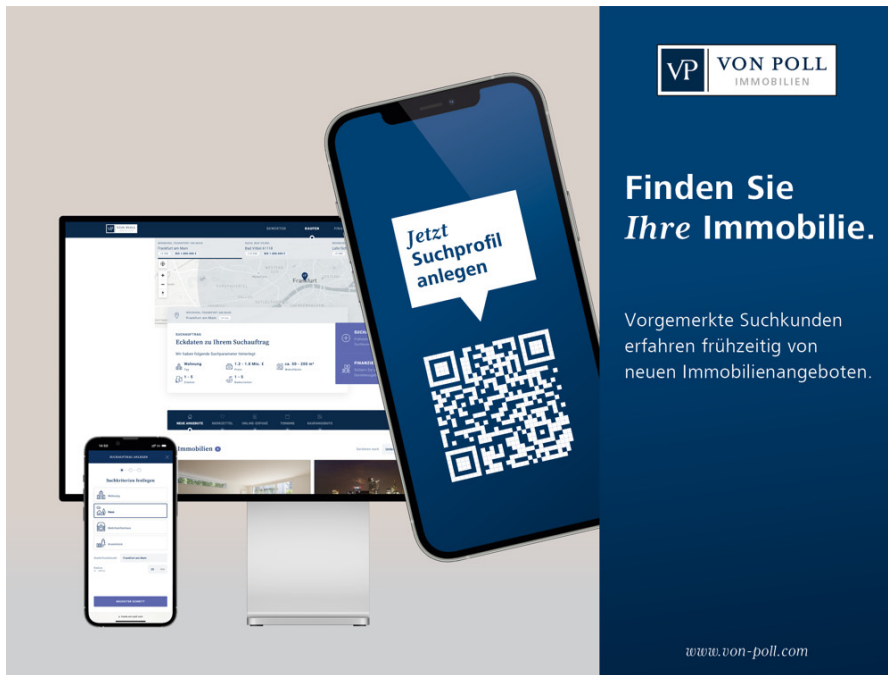
Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

The property



Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

The property



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



Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

A first impression

Enter, discover, feel at home... This charming detached house presents itself with approximately 178 m² of living space on an approximately 847 m² plot – in a quiet location with unobstructed views of the fields. A true space miracle with up to seven rooms, combining individuality, potential, and quality of living. Upon entering, you are greeted by a generously designed entrance area that gives a first impression of the well-thought-out floor plan. Inviting, bright, and with a pleasant feeling of spaciousness, you can immediately sense how much room and possibilities this house offers. The living area on the ground floor, with its cozy ambiance and large windows, invites you to linger. Direct access to the balcony with steps leading down to the garden creates a seamless connection between indoors and outdoors – perfect for relaxing afternoons. A spacious covered terrace at garden level invites you to enjoy convivial evenings with friends. The separate dining room adjoins the kitchen, which is complemented by a practical pantry. Here, too, the functionality and adaptability of this house become apparent – ideal for those who want to design their kitchen entirely according to their own preferences. A guest WC on this level further enhances the living comfort. Upstairs, four more rooms await you – bright, quiet, and versatile. Whether children's rooms, bedrooms, an office, or guest rooms – everyone will find their perfect space here. Two of the rooms offer access to a spacious, shared balcony overlooking the greenery – the ideal spot for a relaxed start to the day or a peaceful end to the evening. The bathroom with natural light, a bathtub, and a separate shower provides a solid foundation for a modern redesign. A true highlight is the expandable attic, which offers endless possibilities for individual customization. Whether a studio, home office, or private retreat – this space provides ample room for creative ideas. The private balcony with its expansive views adds a special touch. The lovingly landscaped garden, bordering a field, is a place to breathe deeply. Whether as a play area, for gardening projects, or as a green living room on warm days: outdoor living finds its place here. The garage offers secure parking for two vehicles and a separate room for bicycles and garden equipment. This room is directly accessible from the covered terrace and thus also from the garden. Additional parking spaces are available in the paved driveway. In the basement, in addition to a large hobby room with natural light (no light wells), there is a small kitchen and a shower room, which could be used as a small apartment, not least because of its own access via an external staircase. This detached house is truly unique – with character, charm, and great potential. It combines a variety of spaces with sound construction and invites you to create a very special home with your own ideas and attention to detail. If this offer has piqued your interest, we look forward to hearing from you and showing you this exceptional house in person.

Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

Details of amenities

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

Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

All about the location

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.

Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 211.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com