

Augsburg – Haunstetten

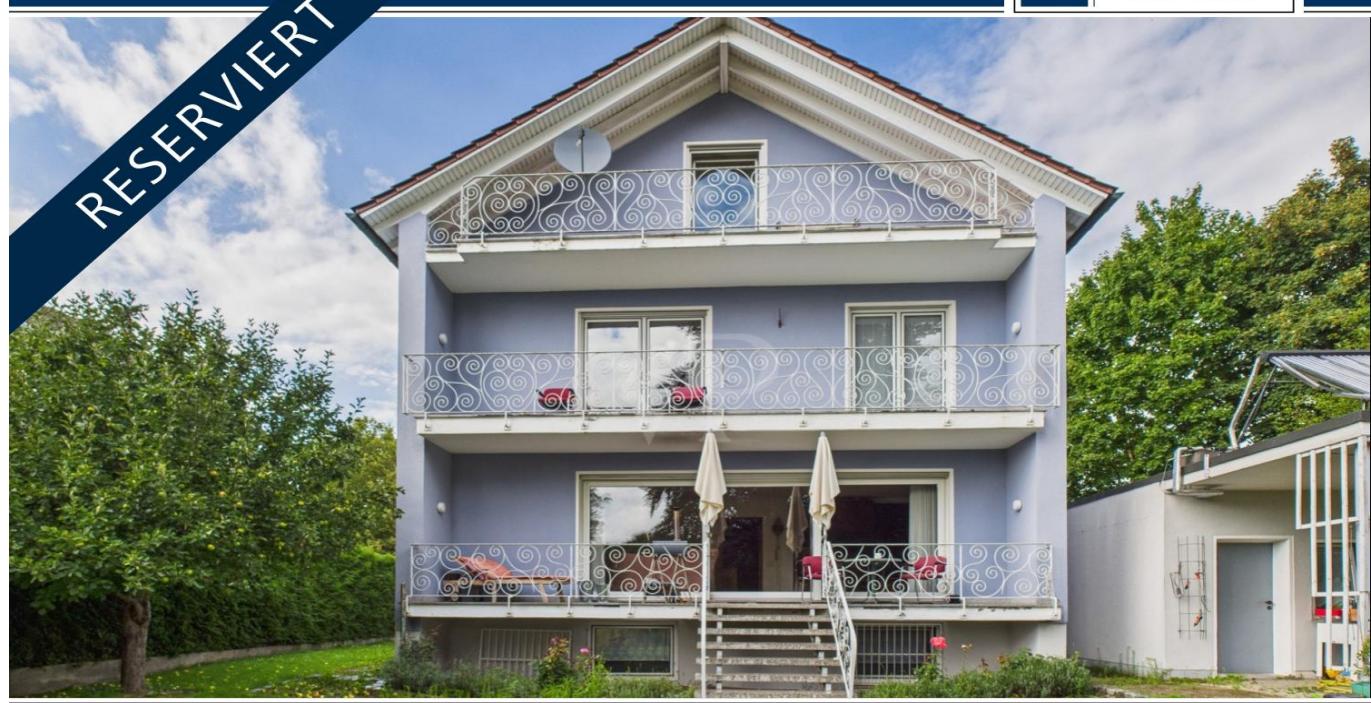
## Mucho espacio para toda la familia: espaciosa casa unifamiliar con vistas a los campos.

*Número de propiedad: 25122104*

RESERVIERT



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRECIO DE COMPRA: 795.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 178,7 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 847 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## De un vistazo

Número de propiedad	25122104	Precio de compra	795.000 EUR
Superficie habitable	ca. 178,7 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1975		
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		



Número de propiedad: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas		
Certificado energético válido hasta	16.07.2035	Demanda de energía final	211.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1975

Número de propiedad: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## La propiedad



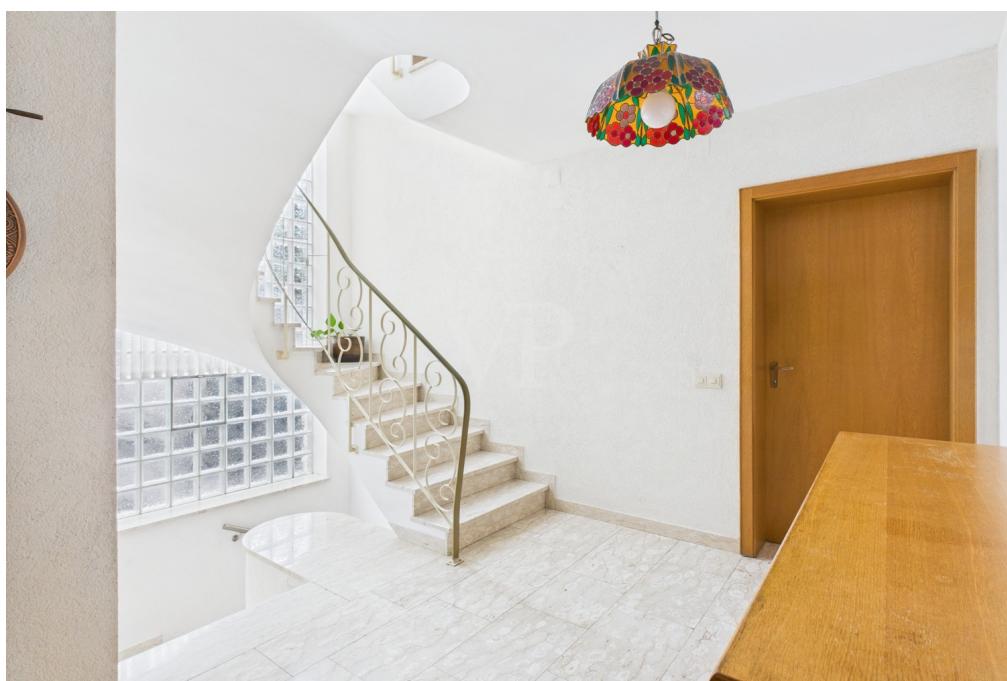
Número de propiedad: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## La propiedad



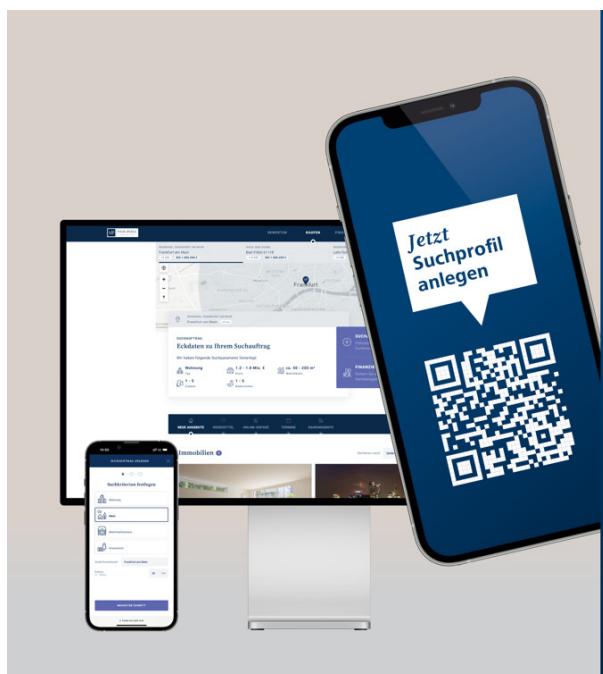
Número de propiedad: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## La propiedad



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt 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

Número de propiedad: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## La propiedad



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)



Número de propiedad: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Una primera impresión

Entra, descubre, siéntete como en casa... Esta encantadora casa unifamiliar se presenta con aproximadamente 178 m<sup>2</sup> de espacio habitable en una parcela de aproximadamente 847 m<sup>2</sup>, en una zona tranquila con vistas despejadas al campo. Un auténtico milagro de espacio con hasta siete habitaciones, que combina individualidad, potencial y calidad de vida. Al entrar, te recibe un recibidor de generoso diseño que da una primera impresión de la cuidada distribución. Acogedora, luminosa y con una agradable sensación de amplitud, se percibe de inmediato la cantidad de espacio y posibilidades que ofrece esta casa. El salón en la planta baja, con su ambiente acogedor y sus grandes ventanales, invita a la relajación. El acceso directo al balcón con escaleras que bajan al jardín crea una conexión perfecta entre el interior y el exterior, ideal para tardes de relax. Una espaciosa terraza cubierta a nivel del jardín invita a disfrutar de agradables veladas con amigos. El comedor independiente está junto a la cocina, que se complementa con una práctica despensa. Aquí también se hace patente la funcionalidad y adaptabilidad de esta casa, ideal para quienes desean diseñar su cocina a su gusto. Un aseo de cortesía en esta planta mejora aún más la comodidad. En la planta superior, le esperan cuatro habitaciones más: luminosas, tranquilas y versátiles. Ya sean habitaciones infantiles, dormitorios, un despacho o habitaciones de invitados, aquí todos encontrarán su espacio ideal. Dos de las habitaciones ofrecen acceso a un espacioso balcón compartido con vistas a la vegetación, el lugar ideal para empezar el día relajadamente o terminar la noche con tranquilidad. El baño, con luz natural, bañera y ducha independiente, proporciona una base sólida para una remodelación moderna. Una auténtica joya es el ático ampliable, que ofrece infinitas posibilidades de personalización. Ya sea un estudio, una oficina en casa o un refugio privado, este espacio ofrece un amplio espacio para ideas creativas. El balcón privado con sus amplias vistas le da un toque especial. El jardín, cuidadosamente diseñado y bordeando un campo, es un lugar para respirar profundamente. Ya sea como zona de juegos, para proyectos de jardinería o como sala de estar verde en los días cálidos: la vida al aire libre encuentra su lugar aquí. El garaje ofrece aparcamiento seguro para dos vehículos y un cuarto independiente para bicicletas y herramientas de jardinería. Se accede directamente a este espacio desde la terraza cubierta y, por lo tanto, también desde el jardín. Hay plazas de aparcamiento adicionales disponibles en la entrada pavimentada. En el sótano, además de una amplia sala de ocio con luz natural (sin tragaluces), hay una pequeña cocina y un baño con ducha, que podría utilizarse como pequeño apartamento, gracias a su acceso independiente por una escalera exterior. Esta casa unifamiliar es verdaderamente única: con carácter, encanto y un gran potencial. Combina una gran variedad de espacios con una construcción sólida y le invita a crear un hogar muy especial con sus propias ideas y atención al detalle. Si



VON POLL  
REAL ESTATE

esta oferta le ha interesado, estaremos encantados de conocerle y mostrarle esta excepcional casa en persona.

Número de propiedad: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 211.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

Número de propiedad: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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