

Augsburg – Haunstetten

## RÉSERVÉ : Appartement 2 pièces loué à Haunstetten

**CODE DU BIEN: 25122089**

RESERVIERT



VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**PRIX D'ACHAT: 220.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 54,04 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25122089 - 86179 Augsburg – Haunstetten

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25122089 - 86179 Augsburg – Haunstetten**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122089	Prix d'achat	220.000 EUR
Surface habitable	ca. 54,04 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1993		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 15000 EUR (Vente)		

**CODE DU BIEN: 25122089 - 86179 Augsburg – Haunstetten**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2033	Consommation finale d'énergie	111.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25122089 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122089 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## La propriété



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25122089 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25122089 - 86179 Augsburg – Haunstetten**

## Une première impression

Ce charmant appartement de deux pièces, situé dans le quartier prisé de Haunstetten, séduit par son agencement bien pensé et son atmosphère chaleureuse. Le séjour lumineux donne directement sur un balcon, offrant un espace extérieur supplémentaire idéal pour profiter du soleil et se détendre. Les pièces, à la structure claire et fonctionnelle, sont parfaites pour les investisseurs, les couples ou les personnes seules à la recherche d'un bien immobilier bien entretenu et pratique. La salle de bain, équipée d'une baignoire, répond à tous les besoins du quotidien. La cuisine séparée comprend un coin cuisine aménagé, inclus dans le prix de vente. L'appartement est en excellent état, ce qui facilite sa location ou votre occupation personnelle. Une place de parking souterrain, abritée des intempéries et située juste devant l'immeuble, est disponible en option pour 15 000 € supplémentaires. Une cave séparée offre un espace de rangement pratique. L'appartement est actuellement loué, un atout pour les investisseurs recherchant un placement stable et rentable à long terme. Un concept d'habitation bien pensé, des agencements clairs et un fort potentiel locatif : une opportunité attractive pour ceux qui privilégient la stabilité et la qualité de vie. Découvrez par vous-même les atouts de ce bien ! Nous serons ravis de vous renseigner.

CODE DU BIEN: 25122089 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25122089 - 86179 Augsburg – Haunstetten**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25122089 - 86179 Augsburg – Haunstetten**

## Plus d'informations

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 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

**CODE DU BIEN: 25122089 - 86179 Augsburg – Haunstetten**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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