

## Augsburg – Haunstetten

??????? ?????? ??? ??? ??? ???????????? -  
 ?????????? ?????????????????? ?? ??? ??? ??????????

??????? ???????: 25122104

A blue diagonal banner with the word "RESERVIERT" in white capital letters, set against a background of a blue sky with white clouds.

VON POLL  
IMMOBILIEN



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

???? ?????: 795.000 EUR • ?????????: ca. 178,7 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 847 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

?? ??? ??????

???????? ??????????	25122104	????? ???????	795.000 EUR
????????????	ca. 178,7 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ????????	4	????????	??????
????????	2	????????????	????????
????? ?????????????	1975	????????	????????, WC
?????? ?????????????	2 x ??????????? ?????? ?????????????, 2 x ???????	????????	????????????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ?????: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

?????????? ?????

????????? ?????????	????????? ?????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????	?????	????? ????? ?????????	211.90 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ??	16.07.2035	????????? ???????????? ?????????	G
???? ?????	?????	???? ????? ?????? ?? ?? ????????? ????????????	1975

???????? ?????: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

?? ???????



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





???????? ?????????: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

?? ????????



???????? ?????: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

?? ???????





???????? ??: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

?? ???????





???????? ?????????: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte 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

???????? ??: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

?? ???????



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 Bäckergasse | 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)



???????? ??????????: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

???    ?????    ?????????

?????, ?????????, ?????? ?? ?? ?????? ??... ??? ? ?????????? ??????????  
 ???????? ??????? 178 ?.? ????? ?? ????????? ??????? 847 ?.? – ?? ?? ??????  
 ?????????? ?? ?????????????? ?? ?? ?????????. ?? ??????????? ?????? ?????? ?? ??  
 ?? ????? ???????, ?? ?????????? ?? ?????????????, ?? ????????????? ?? ??  
 ?????????? ???. ??????????, ?? ??????????? ?? ?? ????????????? ??????????????  
 ?????? ??????? ?? ?????? ?? ?????? ?????????? ?? ?? ?????????????????? ??????.  
 ?????????, ??????? ?? ?? ?? ?????????? ??????? ?????????????, ????????? ?????? ??  
 ??????? ?? ?? ?? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?? ???. ? ?????? ???????????  
 ?? ???????, ?? ?? ?????? ?????????????? ?? ?? ?????? ?????????, ?? ?????????? ??  
 ?????????????? ? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ?????? –  
 ??????? ?? ?????????????? ?????????????. ?? ?????????? ?????????? ??????? ?? ???????  
 ?? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????? ??????? ?? ??????. ? ??????????  
 ?????????????? ?????????? ?? ?????????, ? ?????? ?????????????????? ?? ?? ??????????  
 ??????????. ?? ??, ? ?????????????????? ?? ? ?????????????????????? ?????? ??  
 ??????? ?????????? ?????????? – ??????? ?? ?????? ?????? ?? ?????????????? ??  
 ??????? ?? ?? ?????????? ??????? ?? ?? ?????? ?? ?? ??????????????. ?? WC  
 ?????????????? ?? ?? ?? ??????? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??????????. ???  
 ?????? ?????, ?? ?????????????? ??????? ?????? ??????? – ??????, ?????? ??  
 ??????????. ??? ?????????? ?? ??????? ???????, ?????????????, ??????? ? ???????  
 ?????????????? – ??? ?? ?????? ?? ??????? ?????? ???. ?? ?? ?? ?????????? ???????????  
 ?????????? ?? ?? ?????????, ?????????????? ?????????? ?? ?? ?? ??????? – ??  
 ??????? ??????? ?? ?? ?????? ?????????? ?? ?????? ? ?? ?????? ?????? ??  
 ??????. ?? ?????? ?? ?????? ??, ?????????? ?? ?????????? ?????? ?????????? ??  
 ??????? ?? ?? ?? ?? ?????????? ??????????????????. ?? ?????????? ?????????????  
 ?????? ? ?????????????? ??????, ? ?????? ?????????????? ?????????????? ??  
 ??????? ?????????????. ??? ?????????? ?? ?????????, ??????? ?? ?????? ? ?????????  
 ?????????? – ?????? ? ?????? ?????????? ?????? ?? ?? ?????????????????? ??????. ??  
 ?????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?  
 ?????? ?????????????????? ?????, ?? ?????????? ?? ?? ??????, ?????? ?? ?????? ??  
 ?? ?????????????? ??????. ??? ?? ?????? ?????????????, ?? ?? ?? ?????????????, ??? ??  
 ?????????????? ?????? ?? ?????? ?????: ? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??  
 ???. ?? ?????? ?????????????? ?????? ?? ?? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?? ??????????  
 ??????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??????. ??? ?? ??????? ?????? ??????  
 ?????????????? ?? ?? ?????????? ??????? ?? ?????????? ?? ?? ?? ?? ???. ??????????  
 ??????? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????. ?? ???????, ??????



??? ??? ?????? ??????? ??? ?????? ?? ?????? ??? (????? ???????????), ??????? ???  
????? ??????? ??? ??? ?????, ?? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????????????? ?? ???  
????? ???????????, ??????? ???? ??? ?????? ??? ?????????? ???? ?????????????? ??????  
????? ? ??????????????? ?????? ??????????? ?????????? - ?? ??????????, ??????? ???  
????????? ??????????????. ?????????? ??? ?????????? ?????? ?? ?????? ??????????? ??? ???  
?????????? ?? ?????????????????? ??? ?????? ??????????? ?????? ?? ??? ?????? ??? ??????  
??? ??????? ??? ??????????????. ??? ?????? ? ?????????? ??? ?????? ??????????? ??  
????????????, ??????????????? ?? ??? ??????????? ??? ?? ??? ?????????? ????? ??  
????????????? ?????? ??? ??????

??????? ?????????: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ?????????: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

??? ??? ??? ???????????

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.



??????? ?????????: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

????? ?????????????

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.

???????? ?????: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

???????????? ???? ?????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ???:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

???? ????????? ???????? von Poll Immobilien GmbH

---

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