

Augsburg – Haunstetten

Tanto spazio per tutta la famiglia: spaziosa casa indipendente con vista sui campi

Codice oggetto: 25122104

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 178,7 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 847 m²

Codice oggetto: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122104
Superficie netta	ca. 178,7 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	16.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	211.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

Codice oggetto: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

La proprietà



www.von-poll.com



Codice oggetto: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

La proprietà



Codice oggetto: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

La proprietà



Codice oggetto: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

La proprietà



Codice oggetto: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

La proprietà



VP 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

Codice oggetto: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

La proprietà



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 Bäckergrasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg



Codice oggetto: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

Una prima impressione

Entrate, scoprite, sentitevi a casa... Questa affascinante casa indipendente si presenta con circa 178 m² di superficie abitabile su un terreno di circa 847 m², in una posizione tranquilla con vista libera sui campi. Un vero e proprio miracolo di spazio con un massimo di sette stanze, che unisce individualità, potenziale e qualità della vita. Entrando, si viene accolti da un ingresso generoso che dà una prima impressione della planimetria ben studiata. Invitante, luminosa e con una piacevole sensazione di spaziosità, si percepisce immediatamente quanto spazio e possibilità offra questa casa. La zona giorno al piano terra, con la sua atmosfera accogliente e le ampie finestre, invita a soffermarsi. L'accesso diretto al balcone con gradini che scendono al giardino crea un collegamento fluido tra interno ed esterno, perfetto per pomeriggi di relax. Un'ampia terrazza coperta a livello del giardino invita a godersi serate conviviali con gli amici. La sala da pranzo separata è adiacente alla cucina, completata da una pratica dispensa. Anche qui, la funzionalità e l'adattabilità di questa casa diventano evidenti: ideale per chi desidera progettare la cucina interamente secondo i propri gusti. Un bagno per gli ospiti su questo piano aumenta ulteriormente il comfort abitativo. Al piano superiore vi aspettano altre quattro stanze: luminose, silenziose e versatili. Che si tratti di camerette, camere da letto, ufficio o camere per gli ospiti, ognuno troverà qui il suo spazio perfetto. Due delle stanze offrono accesso a un ampio balcone comune con vista sul verde, il luogo ideale per iniziare la giornata in relax o concludere la serata in tutta tranquillità. Il bagno con luce naturale, vasca da bagno e doccia separata offre una solida base per una riprogettazione moderna. Un vero punto forte è la mansarda espandibile, che offre infinite possibilità di personalizzazione. Che si tratti di uno studio, di un ufficio o di un rifugio privato, questo spazio offre ampio spazio per idee creative. Il balcone privato con la sua ampia vista aggiunge un tocco speciale. Il giardino curato con cura, che confina con un campo, è un luogo dove respirare profondamente. Che sia come area giochi, per progetti di giardinaggio o come soggiorno verde nelle giornate calde, la vita all'aria aperta trova qui il suo posto. Il garage offre un parcheggio sicuro per due veicoli e un locale separato per biciclette e attrezzature da giardino. Questo locale è accessibile direttamente dalla terrazza coperta e quindi anche dal giardino. Ulteriori posti auto sono disponibili nel vialetto d'accesso pavimentato. Nel seminterrato, oltre a un'ampia sala hobby con luce naturale (senza lucernari), si trovano una piccola cucina e un bagno con doccia, che potrebbe essere utilizzato come piccolo appartamento, anche grazie al suo accesso indipendente tramite una scala esterna. Questa casa indipendente è davvero unica: con carattere, fascino e un grande potenziale. Combina una varietà di spazi con una solida costruzione e vi invita a creare una casa davvero speciale con le vostre idee e attenzione ai dettagli. Se questa offerta ha suscitato il vostro interesse, non vediamo l'ora di

contattarvi e di mostrarvi personalmente questa casa eccezionale.

Codice oggetto: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com