

Augsburg

# Erbbau: Charmantes Reihenhaus in beliebter Lage

*Objektnummer: 25122021*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 194 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25122021 - 86179 Augsburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122021 - 86179 Augsburg

## Auf einen Blick

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| Objektnummer | 25122021                        |
| Wohnfläche   | ca. 135 m²                      |
| Dachform     | Satteldach                      |
| Zimmer       | 4                               |
| Schlafzimmer | 3                               |
| Badezimmer   | 1                               |
| Baujahr      | 1980                            |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf) |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 449.000 EUR                                                               |
| Haustyp     | Reihenhaus                                                                |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25122021 - 86179 Augsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 111.90 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 13.02.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1980              |

Objektnummer: 25122021 - 86179 Augsburg

## Die Immobilie

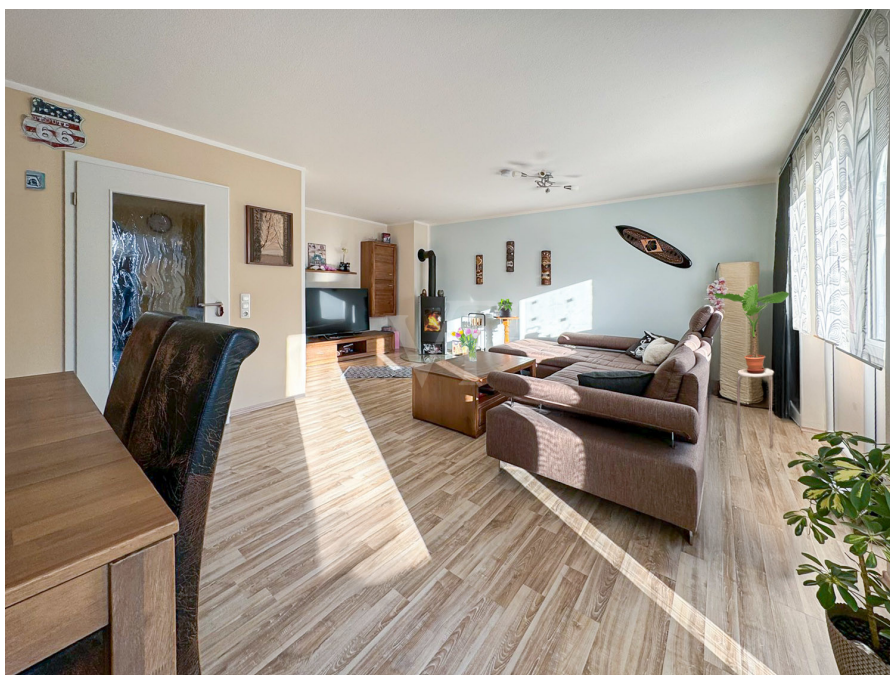


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25122021 - 86179 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122021 - 86179 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122021 - 86179 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122021 - 86179 Augsburg

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenhaus mit einer gut durchdachten Raumaufteilung bietet ein komfortables Zuhause im beliebten Haunstetten. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit ausreichend Platz für eine Garderobe und führt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der direkten Zugang zur Terrasse bietet. Die angrenzende Küche überzeugt sowohl durch das großzügige Raumangebot als auch durch die hochwertige Ausstattung. Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lassen. Zusätzlich bietet das ausgebaute Dachstudio eine ideale Erweiterung des Wohnraums und kann nach Ihren Bedürfnissen gestaltet werden – sei es als zusätzliches Arbeitszimmer, Hobbyraum oder Rückzugsort. Das Haus steht auf einem Erbbaugrundstück, was Ihnen die Möglichkeit bietet, von attraktiven, langfristig stabilen Konditionen zu profitieren. Dies reduziert die anfängliche Investition und bietet gleichzeitig die Sicherheit einer festen Bindung an das Grundstück. Gern informieren wir Sie im Detail über die Vorteile dieses Modells. Ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung, hohe Wohnqualität und eine hervorragende Lage legen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25122021 - 86179 Augsburg

## Ausstattung und Details

- Gepflegtes Reihenhaus
- Durchdachte Raumaufteilung für optimalen Wohnkomfort
- Heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Praktische Küche mit effizienter Aufteilung
- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer im Obergeschoss
- Funktionales Badezimmer auf der oberen Etage
- Gäste-WC Erdgeschoss
- Regelmäßig instand gehalten
- Zentralheizung für angenehmes Raumklima
- Fußbodenheizung
- teilmöblierter Erwerb möglich
- Gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖPNV
- Attraktives Wohnumfeld mit einer Mischung aus urbanem Komfort und grünen Erholungsflächen
- Erbbaugrundstück
- Gemeinschaftsflächen nach WEG

Objektnummer: 25122021 - 86179 Augsburg

## Alles zum Standort

Haunstetten vereint auf ideale Weise Natur und urbanes Leben im Süden Augsburgs. Die unmittelbare Nähe zum Siebentischwald macht das Viertel besonders attraktiv für Naturliebhaber. Gleichzeitig bietet die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die B17 eine schnelle Verbindung in die Augsburger Innenstadt und das Umland. Ergänzt durch ein breites Angebot an Geschäften, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen, ist der Stadtteil ideal für Familien und alle, die eine ruhige, naturnahe Umgebung mit erstklassiger Infrastruktur schätzen.

Objektnummer: 25122021 - 86179 Augsburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 111.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25122021 - 86179 Augsburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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