

Augsburg – Haunstetten

Ruhiges Wohnen mit Balkon und Ausblick

Property ID: 25122101



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 240.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 56,21 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25122101 - 86179 Augsburg – Haunstetten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25122101 - 86179 Augsburg – Haunstetten

At a glance

Property ID	25122101
Living Space	ca. 56,21 m ²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1969
Type of parking	1 x Garage, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	240.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25122101 - 86179 Augsburg – Haunstetten

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	14.11.2028	Final energy consumption	104.90 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 25122101 - 86179 Augsburg – Haunstetten

The property



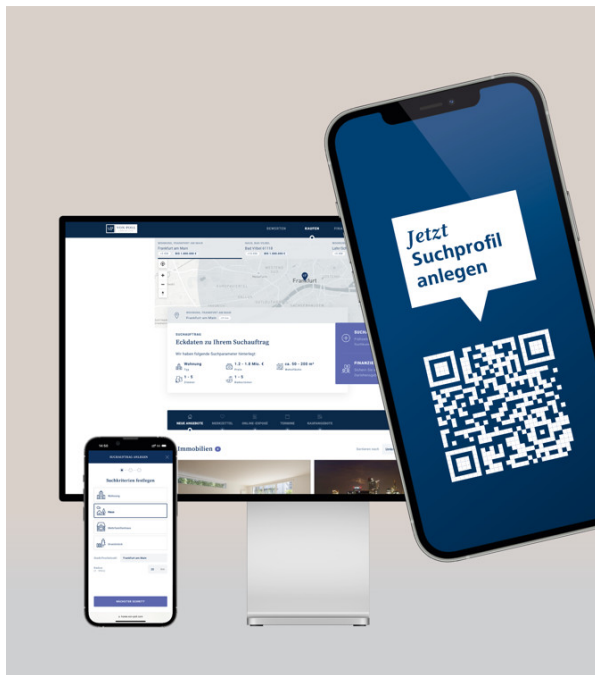
Property ID: 25122101 - 86179 Augsburg – Haunstetten

The property



Property ID: 25122101 - 86179 Augsburg – Haunstetten

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Property ID: 25122101 - 86179 Augsburg – Haunstetten

The property



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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 25122101 - 86179 Augsburg – Haunstetten

A first impression

Diese gepflegte Eigentumswohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine ruhige, zugleich gut angebundene Lage im beliebten Stadtteil Augsburg-Haunstetten. Im siebten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses gelegen, bietet sie auf rund 56 Quadratmetern ein harmonisches Zusammenspiel aus Funktionalität und Wohnlichkeit. Die Universität Augsburg befindet sich in angenehmer Nähe, was die Lage zusätzlich attraktiv macht.

Der helle Wohnbereich ist großzügig geschnitten und öffnet sich zu einem überdachten Balkon mit angenehmem Ausblick. Vom Balkon kann man direkt auf den Siebentischwald blicken und erreicht diesen auch innerhalb kürzester Zeit – ein Ort zum Durchatmen und Genießen. Die separate Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und lässt Raum für kulinarische Entfaltung. Auch das Schlafzimmer bietet durch seinen Zuschnitt angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Ein gepflegtes Tageslichtbad rundet das Raumangebot ab.

Ein Personenaufzug sorgt für komfortablen Zugang zu allen Etagen – ob beim Einkauf oder im Alltag. Ein Einzelgaragenstellplatz (zzgl. 20.000 €) kann zusätzlich erworben werden und macht das Angebot besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Property ID: 25122101 - 86179 Augsburg – Haunstetten

Details of amenities

- 7 Etage - unverbaute Aussicht
- hell, gepflegt und modern
- Überdachter Balkon
- Einbauküche
- Laminatboden
- Kunststofffenster mit Zweifachverglasung
- derzeit vermietet
- Personenaufzug im Haus
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000 €)

Property ID: 25122101 - 86179 Augsburg – Haunstetten

All about the location

Haunstetten zählt zu den gefragtesten Stadtteilen im Süden Augsburgs – bekannt für seine angenehme Wohnqualität, die Nähe zur Natur und zugleich eine sehr gute Infrastruktur. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, geprägt von gewachsener Nachbarschaft und gepflegtem Umfeld. Der Siebentischwald liegt in unmittelbarer Nähe und ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Universität Augsburg, die das Umfeld zusätzlich belebt und bereichert.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Apotheken, Bäckereien sowie Ärzte, sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Sportvereine finden sich im nahen Umfeld, was die Lage besonders für Singles, Paare und kleine Familien interessant macht.

Dank der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bus und Straßenbahn ist die Augsburger Innenstadt unkompliziert und schnell erreichbar. Die Haltestellen liegen fußläufig entfernt. Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden, sowohl an die B17 als auch an die Autobahn A8 in Richtung München oder Ulm.

Die Nähe zu weitläufigen Wäldern, Grünflächen und der Wertach macht Haunstetten zudem zu einem beliebten Ausgangspunkt für Freizeit und Erholung im Grünen.

Property ID: 25122101 - 86179 Augsburg – Haunstetten

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 104.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
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 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.

Property ID: 25122101 - 86179 Augsburg – Haunstetten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com