

Augsburg

# Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in bevorzugter Lage mit Garten

Objektnummer: 24122050



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

**KAUFPREIS: 260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62,69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24122050 - 86179 Augsburg

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

Objektnummer: 24122050 - 86179 Augsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122050	Kaufpreis	260.000 EUR
Wohnfläche	ca. 62,69 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1995		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 10000 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24122050 - 86179 Augsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK_Regenerativ	Endenergieverbrauch	81.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.04.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24122050 - 86179 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122050 - 86179 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122050 - 86179 Augsburg

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Objektnummer: 24122050 - 86179 Augsburg

## Die Immobilie



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**

★★★★★

Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24122050 - 86179 Augsburg

## Ein erster Eindruck

Hier präsentieren wir Ihnen eine wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung in Augsburgs beliebtem Haunstetten-Süd. Die Wohnung befindet sich in einer Privatstrasse in sehr ruhiger Lage und dennoch verkehrsgünstig gelegen in der Nähe des Stadtwaldes und bietet eine Fülle von Annehmlichkeiten, die sie zu einem attraktiven Wohnort machen. Neben einem gut durchdachten Grundriss erwarten Sie helle und großzügige Räumlichkeiten, die ein angenehmes Wohngefühl vermitteln. Die Küche ist mit einer Speisekammer ausgestattet und das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie eine Dusche. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne bietet und sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche zugänglich ist. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil und die Möglichkeit eines Tiefgaragenstellplatzes (zzgl. 10.000,-- €), um Ihre Wohnbedürfnisse perfekt zu erfüllen.

Objektnummer: 24122050 - 86179 Augsburg

## Ausstattung und Details

- beliebte Wohnlage
- nahe Stadtwald
- gute Raumaufteilung
- Balkon
- Bad mit Dusche und Wanne sowie Waschmaschinenanschluss
- Speisekammer
- Laminatboden
- Garten mit ca. 50 m<sup>2</sup>
- Aufzug
- TG-Stellplatz (zzgl. 10.000 €)

Objektnummer: 24122050 - 86179 Augsburg

## Alles zum Standort

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 neue Straßenbahnhaltestelle der Linie 3 ist nur eine Bushaltestelle entfernt. 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.

Objektnummer: 24122050 - 86179 Augsburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 81.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24122050 - 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)