

Augsburg – Haunstetten

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit moderner Ausstattung

Número de propiedad: 25122012



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

PRECIO DE COMPRA: 839.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 176 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 387 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## De un vistazo

Número de propiedad	25122012	Precio de compra	839.000 EUR
Superficie habitable	ca. 176 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	Terraza, Balcón
Año de construcción	2014		
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches		

Número de propiedad: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	143.59 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.09.2032	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2014



Número de propiedad: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## La propiedad





Número de propiedad: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## La propiedad



**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**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25



Número de propiedad: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## La propiedad



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)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número de propiedad: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Una primera impresión

Willkommen in diesem charmanten Zweifamilienhaus, das sich in einer zentralen Lage befindet und ideal für Familien oder als Kapitalanlage geeignet ist. Die Immobilie bietet zwei voneinander getrennte 3-Zimmer-Wohnungen, jede mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 90 m². Die hellen Räume und die funktionale Aufteilung der Wohnungen schaffen eine einladende Atmosphäre und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Wohnbereiche, die ein angenehmes Wohnklima fördern. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse sowie einem eigenen Gartenanteil, ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Grillabende mit Familie und Freunden. Die obere Wohnung dagegen bietet eine traumhafte Terrasse, die zum Wohlfühlen einlädt. Hier können Sie die Sonne genießen und den Blick über die Umgebung schweifen lassen. Das Haus verfügt außerdem über einen praktischen Außenkeller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Zwei Carports sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten und schützen Ihre Fahrzeuge vor Witterungseinflüssen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Número de propiedad: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Detalles de los servicios

- Zentrale Lage
- Großzügige Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Fußbodenheizung für ein behagliches Wohnklima
- Helle Bodenbeläge und moderne Ausstattung
- Zwei stilvolle Tageslichtbadezimmer mit Dusche und WC
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit großzügigen Fensterfronten
- Zwei Wohneinheiten mit separaten Eingängen und optimaler Privatsphäre
- Vielseitig nutzbares Grundstück mit Garten- und Terrassenfläche
- Gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖPNV
- Beide Wohnungen verfügen über einen Keller mit Außen Zugang

Número de propiedad: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Todo sobre la ubicación

Im Süden Augsburgs gelegen, bietet Haunstetten-Siebenbrunn die perfekte Kombination aus Natur und städtischem Leben. Die Nähe zum Siebentischwald und zur Wertach-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.



Número de propiedad: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2032. Endenergieverbrauch beträgt 143.59 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número de propiedad: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse 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)