

Augsburg

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in bevorzugter Lage mit Garten

CODE DU BIEN: 24122050



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 260.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62,69 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24122050 - 86179 Augsburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24122050 - 86179 Augsburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24122050	Prix d'achat	260.000 EUR
Surface habitable	ca. 62,69 m ²	Type	Rez de chaussée
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 0 m ²
Année de construction	1995	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 10000 EUR (Location)		

CODE DU BIEN: 24122050 - 86179 Augsburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Cogénération renouvelable	Consommation finale d'énergie	81.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.04.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 24122050 - 86179 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24122050 - 86179 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24122050 - 86179 Augsburg

La propriété



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

**VP 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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 24122050 - 86179 Augsburg

La propriété

Capital

—  —

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

CODE DU BIEN: 24122050 - 86179 Augsburg

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24122050 - 86179 Augsburg

Détails des commodités

- beliebte Wohnlage
- nahe Stadtwald
- gute Raumaufteilung
- Balkon
- Bad mit Dusche und Wanne sowie Waschmaschinenanschluss
- Speisekammer
- Laminatboden
- Garten mit ca. 50 m²
- Aufzug
- TG-Stellplatz (zzgl. 10.000 €)

CODE DU BIEN: 24122050 - 86179 Augsburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24122050 - 86179 Augsburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 81.20 kWh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24122050 - 86179 Augsburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com