

Augsburg – Haunstetten

# Reserviert: Moderne, sanierte Terrassenwohnung

????????? ??????????: 24122111

RESERVIERT



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

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 124 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24122111 - 86179 Augsburg – Haunstetten

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24122111 - 86179 Augsburg – Haunstetten

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122111	????? ???????	495.000 EUR
????????????	ca. 124 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ???	2		
????????????			
????????????	2	????? ??????????????	2013
????? ??????????????	1970	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????, 20000 EUR (???????)	?????????????	
		?????????	?????????, ????????????????? ?????????

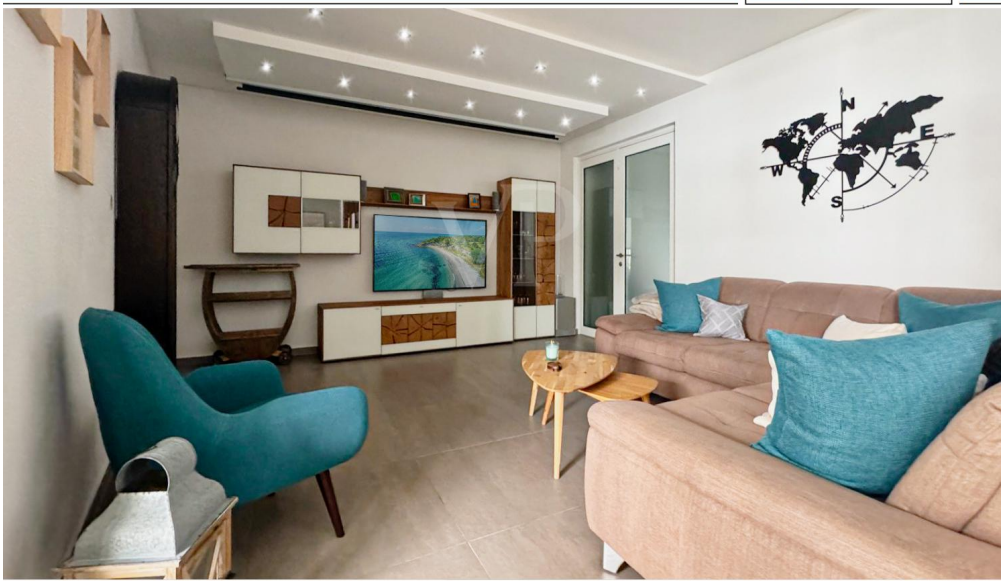
???????? ??????????: 24122111 - 86179 Augsburg – Haunstetten

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????????	?????????	97.10 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	24.06.2034	?????????????	
?????????????????		?????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????? ?? ??	2013
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24122111 - 86179 Augsburg – Haunstetten

?? ?????????



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



???????? ??????????: 24122111 - 86179 Augsburg – Haunstetten

?? ?????????



???????? ??????????: 24122111 - 86179 Augsburg – Haunstetten

?? ?????????



???????? ??????????: 24122111 - 86179 Augsburg – Haunstetten

?? ?????????

**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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ??????????: 24122111 - 86179 Augsburg – Haunstetten

?? ?????????



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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

??????? ????????: 24122111 - 86179 Augsburg – Haunstetten

??? ?????? ???????????

Willkommen in dieser exklusiven 4,5-Zimmer-Terrassenwohnung mit großzügigen 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem individuellen Grundriss, den Sie nach eigenen Wünschen für Ihre Wohnideen nutzen können. Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage von Haunstetten mit bester Verkehrsanbindung und hervorragender Infrastruktur in unmittelbarer Nähe. Die Räume beeindrucken durch ihre moderne Architektur und hochwertige Ausstattung. Der Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern bietet einen direkten Zugang zur großzügigen Terrasse. Die Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet. 3 weitere Zimmer bieten Raum für individuelle Gestaltungen und mit der zweiten Terrasse einen weiteren Rückzugsort. Es stehen Ihnen zwei stilvolle Badezimmer - eines mit Badewanne und Dusche, das zweite mit ebenerdiger Dusche - zur Verfügung. Ein Abstellraum sowie ein Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum. Parkplatzmöglichkeiten finden Sie in der Garage sowie dem davor gelegenen Außenstellplatz. Überzeugen Sie sich selbst von dieser moderne Terrassenwohnung, die nicht nur ein Zuhause, sondern einen Lebensstil bietet. Genießen Sie die Vorzüge einer zentralen Lage kombiniert mit dem Komfort einer hochwertigen Wohnung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 24122111 - 86179 Augsburg – Haunstetten

????????????????? ??? ??????????

- beliebte Lage
- individuelle/vielseitige Nutzungsmöglichkeiten der Räume
- moderne und hochwertige Ausstattung
- Einbauküche
- 2 Bäder
- 2 Terrassen
- Markise
- Abstellraum
- Garage zzgl. 20.000,--
- Außenstellplatz
- Kellerabteil

???????? ??????????: 24122111 - 86179 Augsburg – Haunstetten

??? ??? ??? ????????????

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 und weitere Geschäfte - auch eine rasche Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist gewährleistet. Von hier aus gelangt man schnell in die Augsburger Innenstadt, zur Universität oder dem Klinikum Süd. Straßenbahn- und Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar, ein Kindergarten und eine Schule befinden sich in bequemer Reichweite. Die in kurzer Entfernung erreichbare B17 bietet dem Pendler Anbindung an die A8 München-Stuttgart oder in südlicher Richtung nach Landsberg am Lech und der A96. Nicht weit entfernt befindet sich der Siebentischwald bzw. der Haunstetter Wald mit hohem Freizeitwert.

???????? ??????????: 24122111 - 86179 Augsburg – Haunstetten

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 97.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. 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.

???????? ??????????: 24122111 - 86179 Augsburg – Haunstetten

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)