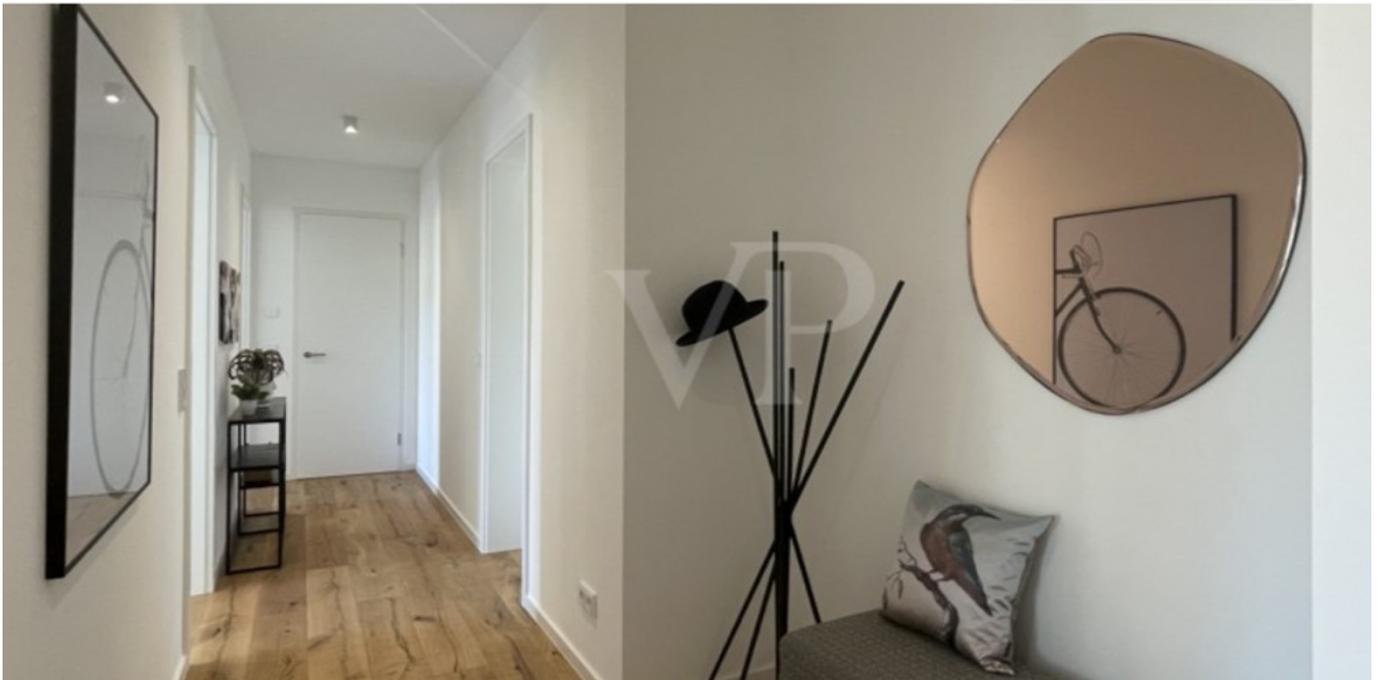


Augsburg / Haunstetten

# Attraktive und gutdurchdachte 4-Zimmer-Wohnung nahe Uniklinik Süd

Objektnummer: 24122007



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

KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24122007 - 86179 Augsburg / Haunstetten

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

Objektnummer: 24122007 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Auf einen Blick

|               |                          |             |   |
|---------------|--------------------------|-------------|---|
| Objektnummer  | 24122007                 | Kaufpreis   | 339.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 84,88 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp | Etagenwohnung   |
| Dachform      | Satteldach               | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung        | Bauweise    | Massiv  |
| Etage         | 1                        | Nutzfläche  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer        | 4                        | Ausstattung | Einbauküche, Balkon   |
| Schlafzimmer  | 3                        |             |   |
| Badezimmer    | 1                        |             |   |
| Baujahr       | 1968                     |             |   |

Objektnummer: 24122007 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            | Endenergieverbrauch     | 151.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.10.2032     | Energie-Effizienzklasse | E                           |

Objektnummer: 24122007 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122007 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122007 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## 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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24122007 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24122007 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Ein erster Eindruck

Hier präsentiert sich Ihnen eine attraktive 4-Zimmer-Wohnung in einer ruhigen und beliebten Nachbarschaft von Haunstetten. Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> bietet diese ausreichend Platz für ein komfortables und entspanntes Wohnen. Das Gebäude wurde im Jahr 1969 erbaut und verfügt über eine moderne Zentralheizung. Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses und wurde im Jahr 2015 kernsaniert. Das helle Badezimmer mit Keramikboden ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Der Wohn- und Essbereich beeindruckt durch seine Großzügigkeit und Helligkeit. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon, der zum Entspannen einlädt. Das gesamte Interieur der Wohnung wurde mit hochwertigen Materialien und einem geschmackvollen Design gestaltet. Die neutralen Farben und die moderne Ausstattung verleihen der Wohnung eine elegante Atmosphäre. Zusammenfassend bietet diese Wohnung eine geräumige und gutdurchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine zentrale Lage. Die hochwertigen Materialien machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot.

Objektnummer: 24122007 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Ausstattung und Details

- 2015 kernsaniert
- zentrale Lage
- optimale Raumaufteilung
- massive Bauweise
- modernes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Laminat und Keramikböden
- 2-fach sowie 3-fach verglaste Fenster
- Balkon/ Loggia
- Einbauküche
- Zentralheizung

Objektnummer: 24122007 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Alles zum Standort

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. Die Wohnung bietet den idealen Standort für Ihr neues Eigenheim. In unmittelbarer Nähe befinden sich 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 Pendlern eine gute 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.

Objektnummer: 24122007 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2032. Endenergieverbrauch beträgt 151.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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.

Objektnummer: 24122007 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## 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)