

Augsburg – Haunstetten

Einzigartiges Einfamilienhaus mit Blick auf die Felder

Property ID: 25122104



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 849.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 178,7 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 847 m²

Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

At a glance

Property ID	25122104
Living Space	ca. 178,7 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1975
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	849.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	211.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.07.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

The property



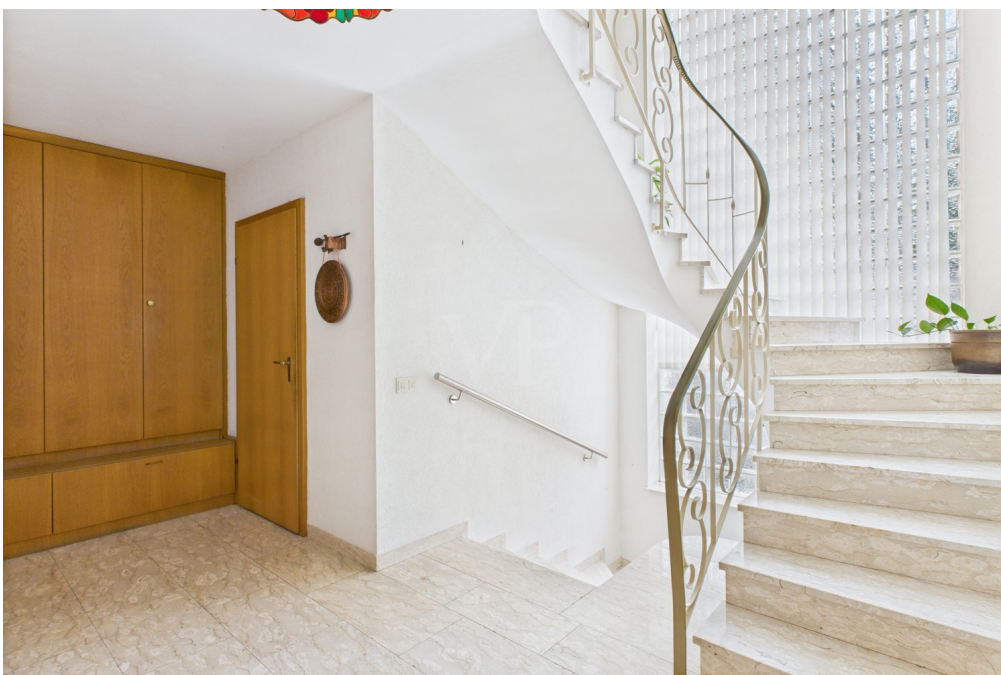
Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

The property



Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

The property



Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

The property



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. The smartphone screen prominently shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile). The background is a solid dark blue.

VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

The property



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

Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

A first impression

Eintreten, entdecken, wohlfühlen...

So präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus mit ca. 178 m² Wohnfläche auf einem ca. 847 m² großen Grundstück – ruhig gelegen, mit unverbaubarem Blick ins Feld. Ein echtes Raumwunder mit bis zu sieben Zimmern, das Individualität, Potenzial und Wohnqualität vereint.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügig gestalteter Eingangsbereich, der einen ersten Eindruck der durchdachten Raumaufteilung vermittelt. Einladend, hell und mit einem angenehmen Gefühl von Weite lässt sich hier sofort erahnen, wie viel Platz und Möglichkeiten dieses Haus bietet.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss lädt mit seinem gemütlichen Ambiente und den großen Fensterflächen zum Verweilen ein. Der direkte Zugang zum Balkon mit Treppe in den Garten schafft eine gelungene Verbindung zwischen Innen und Außen - perfekt für entspannte Nachmittage. Zu geselligen Abenden mit Freunden lädt eine großzügige überdachte Terrasse auf Gartenniveau ein.

An das separat gelegene Esszimmer grenzt direkt die Küche an, die durch eine praktische Abstellkammer ergänzt wird. Auch hier zeigt sich, wie funktional und dennoch wandelbar dieses Haus ist – ideal für alle, die sich ihre Küche ganz nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Praktisch ergänzt wird das Raumangebot in dieser Ebene zudem durch ein Gäste-WC, das den Wohnkomfort abrundet.

Im Obergeschoss erwarten Sie vier weitere Zimmer – hell, ruhig und vielseitig nutzbar. Ob Kinderzimmer, Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer – hier findet jeder seinen Platz. Zwei der Räume bieten Zugang zu einem großzügigen, gemeinschaftlich nutzbaren Balkon mit Blick ins Grüne – der ideale Ort für einen entspannten Start in den Tag oder einen ruhigen Ausklang am Abend. Das Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche bietet solide Grundlagen für eine moderne Neugestaltung.

Ein echtes Highlight ist das ausbaubare Dachgeschoss, das Ihnen noch alle Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung lässt. Ob Atelier, Homeoffice oder privater Rückzugsort – dieser Raum bietet kreativen Ideen freien Lauf. Der eigene Balkon mit weitem Ausblick verleiht ihm dabei eine ganz besondere Qualität.

Der Garten – liebevoll angelegt und direkt am Feld gelegen – ist ein Ort zum Durchatmen. Ob als Spielfläche, für Gartenprojekte oder als grünes Wohnzimmer an warmen Tagen: Hier findet das Leben im Freien seinen Platz.

Die Garage bietet einen sicheren Stellplatz für 2 Fahrzeuge und einen separaten Raum für Fahrräder und Gartengeräte. Dieser ist direkt von der überdachten Terrasse und somit auch vom Garten zugänglich.

Weitere Stellplätze sind auf der gepflasterten Einfahrt vorhanden.

Im Kellergeschoss befindet sich neben einem großen Hobbyraum mit Tageslicht (keine Lichtschächte) eine kleine Küche und ein Duschbad, welche als kleines Appartement genutzt werden könnten, nicht zuletzt wegen des eigenen Zugangs über eine Außentreppe.

Dieses Einfamilienhaus ist ein echtes Unikat - mit Charakter, Charme und großem Potenzial.

Es vereint Raumvielfalt mit guter Substanz und lädt dazu ein, mit eigenen Ideen und etwas Liebe zum Detail ein ganz besonderes Zuhause zu schaffen.

Sollten wir mit diesem Angebot Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

Details of amenities

- gut durchdachte Raumaufteilung
- helle Räume
- Terrasse überdacht
- 3 Balkone
- schön angelegter Garten
- Blick aufs Feld
- Doppelgarage
- ausbaubares Dachgeschoss

Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

All about the location

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

Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 211.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25122104 - 86179 Augsburg – Haunstetten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com