

Augsburg / Haunstetten

# Erbbau: Attraktives Reiheneckhaus ruhig gelegen am Haunstetter Wald

Objektnummer: 22122043



6 Zimmer, Wohnfläche: 150 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche: 256,41 m<sup>2</sup>

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

KAUFPREIS: 455.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 256 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22122043 - 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: 22122043 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Auf einen Blick

Objektnummer	22122043
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	455.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22122043 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	148.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.04.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22122043 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 22122043 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 22122043 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 22122043 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Die Immobilie





Objektnummer: 22122043 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 22122043 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 22122043 - 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: 22122043 - 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: 22122043 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Ein erster Eindruck

Hier präsentiert sich Ihnen familienfreundlich und gemütlich - ein komfortables Reiheneckhaus mit Garten in bevorzugter Lage von Haunstetten. Die Immobilie steht auf einem Erbbaurechtsgrundstück und bietet somit ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis. Dieses Anwesen bietet Ihnen viel Platz und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und einer gut durchdachten Raumaufteilung. Durch die einzigartige Lage neben dem Park der Martini-Villa und dem Haunstetter Wald erleben Sie einen hohen Freizeitwert in der Natur. Das Erdgeschoss bietet Ihnen einen großzügigen und offenen Wohn- und Essbereich. Dieser präsentiert sich aufgrund der großen Fensterfront sehr freundlich und einladend. Die Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und ermöglicht Ihnen einen herrlichen Blick in den eigenen schönen Garten, in dem Sie gemütlich bis in die Abendstunden die Sonne genießen und den Alltagstrubel hinter sich lassen können. Ebenso finden Sie auf dieser Ebene eine Küche und ein Gäste-WC. Über das geräumige Treppenhaus gelangen Sie ins Obergeschoss des Hauses. Diese Etage der Immobilie verfügt über zwei gemütliche Schlafzimmer mit Zugang zum Sonnenbalkon, ein Tageslichtbad sowie ein weiteres großzügiges Schlafzimmer, von dem Sie einen wundervollen Blick in den angrenzenden Martini-Park genießen können. Im ausgebauten Dachgeschoss stehen Ihnen zudem ein attraktives Dachstudio sowie ein weiteres Zimmer mit angrenzendem WC zur Verfügung. Das Untergeschoss des Hauses bietet Ihnen einen Hobbyraum mit Billardtisch (optional), einen Heizungsraum mit Waschküche und einen zusätzlichen Raum zur individuellen Nutzung. Eine Garage direkt am Haus sowie ein individuell gestaltbarer Garten neben dem Haus runden dieses Immobilienangebot ab. Sollten wir Ihr Interesse mit dieser beliebten Immobilie geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

Objektnummer: 22122043 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Ausstattung und Details

Besonders hervorzuhebende Merkmale:

- schöner Garten mit Terrasse Richtung Süden
- elektrische Markise
- ruhige Lage am Stadtrand (neben Martini-Fabrikantenvilla)
- Balkon
- ausgebauter Dachstudio mit WC
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC
- Rollläden in allen Räumlichkeiten
- Pakettboden im Wohnzimmer
- Billardtisch im Hobbyraum (optional)
- Kellerabteil und Waschküche
- Garage und Stellplatz direkt am Haus
- Immobilie steht leer
- Erbpacht ab 01.01.2024: € 2.266,75
- Laufzeit bis 2077

Objektnummer: 22122043 - 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. Diese Immobilie liegt ca. 50m vom Haunstetter Wald als Naherholungsgebiet mit hohem Freizeitwert entfernt. In nördlicher Richtung haben Sie einen wunderschönen Blick auf den Martini-Park der Fabrikantenvilla. 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 fußläufig in ca. 15 erreichbar. 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.

Objektnummer: 22122043 - 86179 Augsburg / Haunstetten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 148.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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. 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: 22122043 - 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)