

Augsburg – Haunstetten

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit moderner Ausstattung

Número da propriedade: 25122012



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

PREÇO DE COMPRA: 799.000 EUR • ÁREA: ca. 176 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 387 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Numa vista geral

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Número da propriedade  | 25122012        |
| Área                   | ca. 176 m²      |
| Forma do telhado       | Telhado de sela |
| Quartos                | 6               |
| Quartos                | 4               |
| Casas de banho         | 2               |
| Ano de construção      | 2014            |
| Tipo de estacionamento | 2 x Car port    |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 799.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, Varanda                                                          |

Número da propriedade: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                           | Consumo final de energia                                 | 143.59 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 19.09.2032                    | Classificação energética                                 | E                                 |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2014                              |

Número da propriedade: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## O imóvel



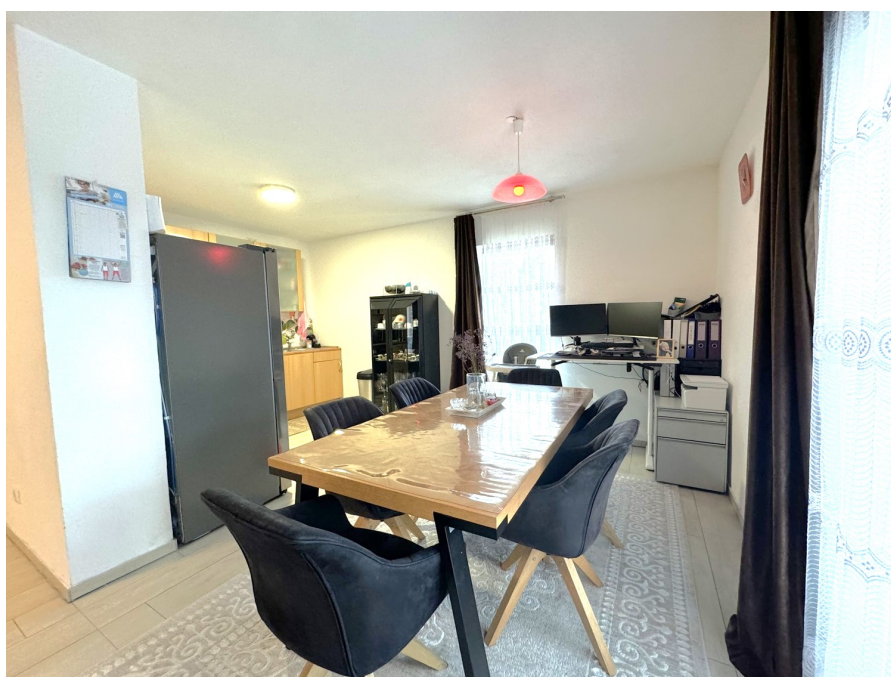
Número da propriedade: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## O imóvel



Número da propriedade: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## O imóvel



Número da propriedade: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## O imóvel



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Uma primeira impressão

Willkommen in diesem charmanten Zweifamilienhaus, das sich in einer zentralen Lage befindet und ideal für Familien oder als Kapitalanlage geeignet ist. Die Immobilie bietet zwei voneinander getrennte 3-Zimmer-Wohnungen, jede mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 90 m². Die hellen Räume und die funktionale Aufteilung der Wohnungen schaffen eine einladende Atmosphäre und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Wohnbereiche, die ein angenehmes Wohnklima fördern. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse sowie einem eigenen Gartenanteil, ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Grillabende mit Familie und Freunden. Die obere Wohnung dagegen bietet eine traumhafte Terrasse, die zum Wohlfühlen einlädt. Hier können Sie die Sonne genießen und den Blick über die Umgebung schweifen lassen. Das Haus verfügt außerdem über einen praktischen Außenkeller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Zwei Carports sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten und schützen Ihre Fahrzeuge vor Witterungseinflüssen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Número da propriedade: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Detalhes do equipamento

- Zentrale Lage
- Großzügige Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Fußbodenheizung für ein behagliches Wohnklima
- Helle Bodenbeläge und moderne Ausstattung
- Zwei stilvolle Tageslichtbadezimmer mit Dusche und WC
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit großzügigen Fensterfronten
- Zwei Wohneinheiten mit separaten Eingängen und optimaler Privatsphäre
- Vielseitig nutzbares Grundstück mit Garten- und Terrassenfläche
- Gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖPNV
- Beide Wohnungen verfügen über einen Keller mit Außen Zugang

Número da propriedade: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2032. Endenergieverbrauch beträgt 143.59 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. 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.

Número da propriedade: 25122012 - 86179 Augsburg – Haunstetten

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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