



## 86179 Augsburg

# Modernes und attraktives Zweifamilienhaus in Augsburg-Haunstetten!



**1.198.000 €**

Kaufpreis

**232 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**443 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer

**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972

### Ihr Ansprechpartner

**Gerschlauer GmbH**

Claudia Baumann

Tel.: +49 89 749830-16

[c.baumann@gerschlauer.de](mailto:c.baumann@gerschlauer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	232 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	340 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	443 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.198.000 €
Kaltmiete	3.875 €
Warmmiete	4.475 €
Heizkosten enthalten	✓
Kaufpreis / qm	3.808,82 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	16.02.2024
gültig bis	15.02.2034
Baujahr (Haus)	1975
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	100.62
Primär-Energieträger	Öl

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
vermietet	✓

## Zustand

Baujahr	1975
letzte Modernisierung	2023
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- vollständig saniert
- hochwertiger Parkettboden Eiche rustikal
- weiße Holz-Sockelleisten
- weiße Kassetten Türen mit modernen Edelstahl-Türgriffen
- anthrazitfarbene Bodenfliesen (60x60cm) in Eingangsbereich, Küche und Bad
- weiße Kunststofffenster
- anthrazitfarbene Steckdosen und Lichtschalter
- Deckenspots
- Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche und großem Waschtisch
- hochwertige Hansgrohe Armaturen
- neue Heizkörper und Elektrik im ganzen Haus
- Süd-Balkon
- Süd-Terrasse mit großzügigem Garten
- Garagen- und Außenstellplatz
- zusätzlicher Hobbyraum mit Zugang in den Garten
- separater Waschraum



## Beschreibung

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein modernes und hochwertig ausgestattetes Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten, das sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Vermietungsabsicht äußerst attraktiv ist.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine großzügige Wohnfläche von über 100 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle, freundliche Wohnräume. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum privaten Garten, der exklusiv dieser Wohneinheit zugeordnet ist und einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet.

Die zweite Wohneinheit ist als Maisonettenwohnung ausgeführt und erstreckt sich über zwei Ebenen mit einer Wohnfläche von 132 m<sup>2</sup>. Diese Wohnung bietet ein modernes Wohnkonzept mit offenem Raumgefühl und verfügt über zwei Balkone in sonniger Südausrichtung, die für eine optimale Lichtdurchflutung und einen hohen Wohnkomfort sorgen.

Beide Wohnungen wurden vollständig kernsaniert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Zeitgemäße Ausstattungsdetails, moderne Bäder sowie hochwertige Bodenbeläge unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie und gewährleisten einen nachhaltigen Werterhalt.

Dank der attraktiven Wohnungsgrößen, der hochwertigen Ausstattung und der gefragten Aufteilung eignet sich das Objekt ideal als Kapitalanlage mit sehr guter Renditeperspektive. Die Immobilie bietet beste Voraussetzungen für eine langfristige und stabile Vermietung.

## Lage

Das hier angebotene Haus befindet sich in attraktiver Lage Haunstetten-Süd. Das Eckgrundstück ist besonders gut gelegen. Haunstetten ist einer der beliebtesten Stadtteile Augsburgs und nur ca. 7 km südlich vom Stadtzentrum entfernt. Der Stadtteil befindet sich zwischen den Flüssen Lech, Wertach und Singold. Östlich von Haunstetten befindet sich der Haunstetter Wald.

Das Freizeitangebot in Haunstetten ist sehr vielfältig: Es reicht vom Siebentischwald für Rad- und Wandertouren über das Hallenbad und die Eislaufhalle bis hin zu Aktivitäten in mehreren Sportvereinen. Das fußläufig erreichbare Naturfreibad mit Insel bietet Erholung und Badespaß.

Haunstetten verfügt über drei Grundschulen, eine Hauptschule und eine Privatschule.

Die B300, die B17 sowie das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gewährleisten schnelle Erreichbarkeit. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Universitätsklinikum ist nur ca. 5 Fahrminuten entfernt.

## Sonstige Angaben

Bei Bedarf kann die Maisonettewohnung mit 132 m<sup>2</sup> ab sofort selbst bezogen werden. Die zwei Wohnungen können auch einzeln erworben werden.









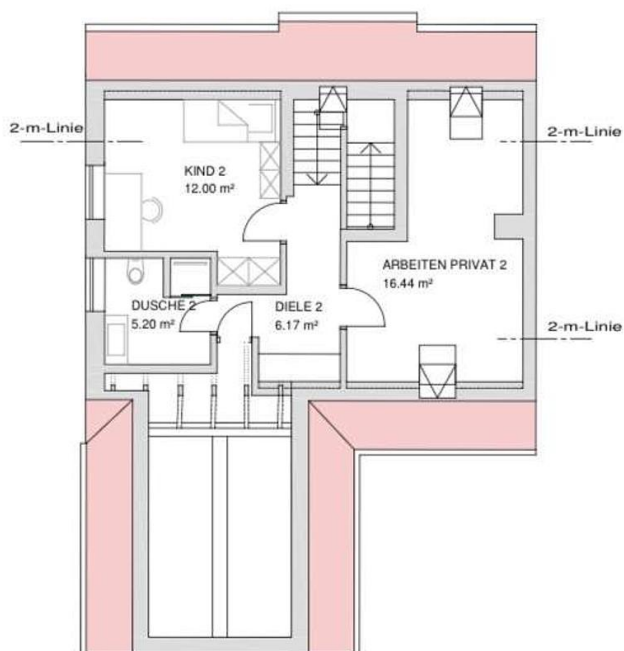




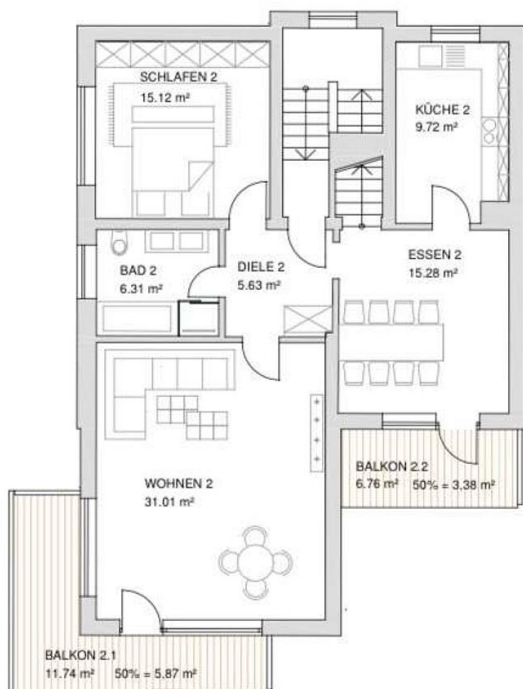








**DACHGESCHOSS**  
**M=1/100**



**OBERGESCHOSS**  
**M=1/100**



