



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | Top kernsaniert: 2-Zimmer-  
Wohnung in Haunstetten mit Balkon &  
moderner Küche**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2025-149**

## Wohnung zum Kauf

in 86179 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Süd - Haunstetten



## Details

**Provisionspflichtig**

Kaufpreis

**339.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % Käuferprovision inkl.  
19 % MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**63,15 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Kategorie

**Standard**

Etage

**1**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1970**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**voll saniert**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine moderne und hochwertig sanierte 2-Zimmer Wohnung mit schönem Balkon in Augsburg-Haunstetten.

\*Neubaucharakter

Eine umfassende Kernsanierung hat die Wohnung und die gesamte Wohnanlage in einen modernen und neuwertigen Zustand versetzt.

Die Immobilie befindet sich im 1. Obergeschoss und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 63,15 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit einem hohen Wohnkomfort. Zusätzlich steht eine weitere Nutzfläche von 8,23 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Je nach individuellen Bedürfnissen besteht die Möglichkeit, diese zusätzliche Fläche auszubauen oder in das bestehende Wohnkonzept zu integrieren. Dies bietet eine attraktive Option zur Erweiterung der Wohnfläche und ermöglicht eine flexible Gestaltung nach den persönlichen Vorstellungen der zukünftigen Eigentümer.

Die Wohnung besteht aus einem Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon, einem Schlafzimmer und einem Badezimmer.

Eine moderne Küche inklusive der E-Geräte ist im Kaufpreis enthalten.

Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne, einer begehbaren Dusche, einem WC, einem Waschbecken und Tageslichtfenster.

Ein herausragendes Merkmal dieser Wohnung ist der schöne Balkon, sowie der offene Wohnbereich, der eine tolle und angenehme Wohnatmosphäre mit viel Licht schafft.

In allen Wohnbereichen ist hochwertiger Laminatboden verlegt, während das Badezimmer mit eleganten Fliesen ausgestattet ist. Zudem sorgt eine Fußbodenheizung in allen Räumen für angenehmen Wohnkomfort.

Die Wohnung verfügt außerdem über 3-fach verglaste Kunststofffenster der Firma Schüco (mit Schallschutz) in allen Räumen.

Bei Bedarf ist ein Garagenstellplatz vorhanden.

Für die Beheizung des gesamten Hauses ist eine moderne und effiziente Holz-Pelletsheizung im Jahre 2013 installiert worden.

Diese ansprechende Immobilie wurde umfassend saniert und dabei wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet.

Die umfassende Renovierung verleiht der Wohnung einen neuartigen Charakter, der dem eines Neubaus entspricht.

Die gesamte Wohnanlage wurde zudem im Jahr 2013 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich. Durch diese Modernisierungsmaßnahmen präsentiert sich die Immobilie heute in einem neuwertigen Zustand mit zeitgemäßem Wohnkomfort und ansprechender Architektur.

Zusätzlich wird die Fassade der Wohnanlage im April 2025 vollständig neu gestrichen. Diese Maßnahme trägt nicht nur zur optischen Aufwertung des Gebäudes bei, sondern sorgt auch für einen nachhaltigen Schutz der Bausubstanz und unterstreicht den gepflegten Charakter der Immobilie.

Ein Ambiente, das modernen Wohnansprüchen in jeder Hinsicht gerecht wird.

Die Grundrisspläne haben wir Ihnen beigelegt.

Für Sie zum Überblick:

- großer Wohn- und Essbereich
- Wohnküche (im Kaufpreis enthalten)
- 1 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Balkon
- bei Bedarf Garagenstellplatz vorhanden

Die Wohnung eignet sich bestens als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

Wir sind Ihnen gerne behilflich bei der Suche nach dem passenden Finanzierungspartner.

Sie möchten diese Immobilie erwerben, vermieten und erst später für Ihren eigenen Zweck nutzen?

Gerne können wir die Eigentumswohnung nach dem Kauf für Sie vermieten (kostenfreier Service).

Wir haben durch unsere langjährige Erfahrung am Markt ein gutes Gespür für Ihre zukünftigen Mieter.

Diese Wohnung bietet Ihnen ein komfortables und gepflegtes Zuhause in einer beliebten Wohngegend.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Wir freuen uns darauf, Sie schon bald persönlich kennenzulernen.

## **Ausstattung**

Die Ausstattungsmerkmale für Sie zur Übersicht:

- neuwertige Wohnanlage
- massivbauweise
- Baujahr 1970
- 1. Obergeschoss
- 2 Zimmer
- ca. 60 m<sup>2</sup>
- letzte Modernisierung im Jahr 2013 (umfassende Kernsanierung)
- ab sofort oder nach Vereinbarung bezugsfertig
- mit hochwertiger Einbauküche inkl. E-Geräte (im Kaufpreis enthalten)
- Badezimmer mit Badewanne, begehbare Dusche, WC, Waschbecken und Tageslichtfenster
- mit Balkon
- 3-fach verglaste Kunststofffenster der Firma Schüco
- elektrische Rollläden
- Böden: Fliesenböden
- Kabel- und Sat-Anschluss
- Elektrik auf heutigem Stand
- Pelletfußbodenheizung
- gepflegtes Treppenhaus mit Granitböden
- bei Bedarf Garagenstellplatz vorhanden

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Katip | Top kernsaniert: 2-Zimmer-Wohnung in Haunstetten mit Balkon & moderner Küche
- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

## Lage & Umgebung

86179 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Süd - Haunstetten

Die Wohnung befindet sich in Haunstetten, einem beliebten Stadtteil im Süden von Augsburg. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus guter Infrastruktur, ruhigem Wohnumfeld und schnellen Verbindungen in die Innenstadt.

In unmittelbarer Nähe gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleinere Geschäfte. Auch größere Einkaufszentren sind in wenigen Minuten erreichbar.

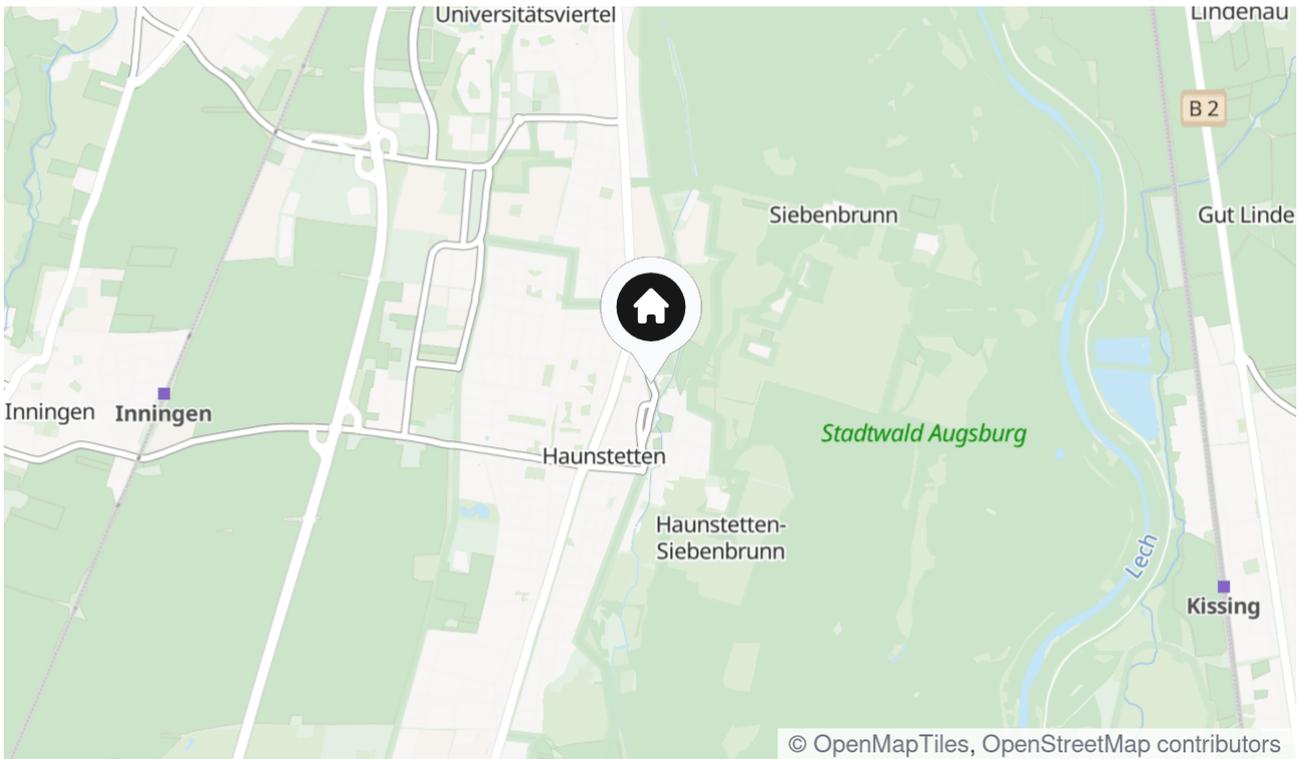
Die Wohnung ist optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Bushaltestelle "Haunstetten, Jägerhaus" liegt nur etwa 120 Meter entfernt und ermöglicht schnelle Verbindungen in die Augsburger Innenstadt und umliegende Stadtteile. Auch die Autobahn A8 und die B17 ist gut und schnell erreichbar, sodass eine optimale Verkehrsanbindung für Pendler gegeben ist.

Familien profitieren von der Nähe zu Schulen und Kindergärten. Mehrere Grund- und weiterführende Schulen sind im Stadtteil angesiedelt, ebenso wie Kindertagesstätten.

Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie Apotheken in der Umgebung gesichert. Beispielsweise befindet sich eine Praxis spezialisiert auf Orthopädie und Unfallchirurgie direkt in der Nähe. Auch größere medizinische Einrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind vielfältig. Der Naturpark Augsburg – Westliche Wälder sowie verschiedene Grünflächen und Sporteinrichtungen bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Zudem gibt es Restaurants, Cafés und Biergärten, die zu entspannten Stunden einladen.

Insgesamt überzeugt die Lage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und hoher Lebensqualität.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Wohnbereich



Wohnzimmer



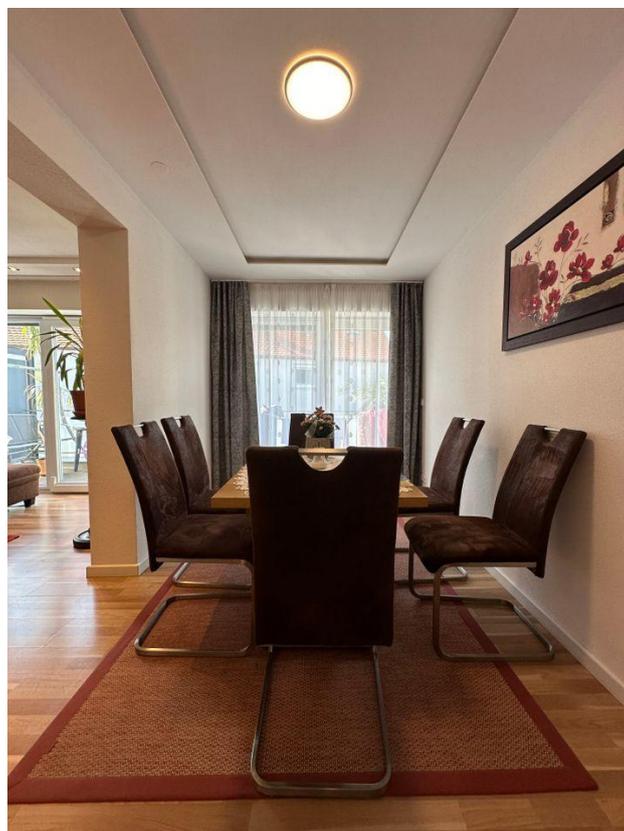
Wohnzimmer



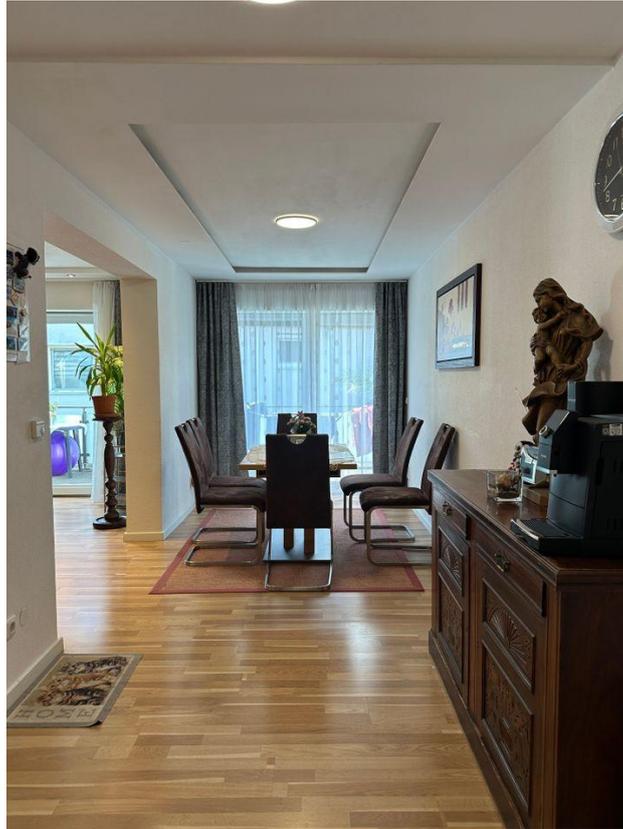
Wohnzimmer



Offener Wohnbereich



Essbereich



Essbereich



Küche



Küche



Offene Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Schöner Balkon



Zugang zum Balkon



Treppenhaus



Treppenhaus



[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

## Kontakt

### **Katip Immobilien GmbH**

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr A. Katip

### **Impressum**

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

