

Exposé

Doppelhaushälfte in Augsburg

Zentrumsnahes Familienparadies mitten im Grünen



Objekt-Nr. OM-377910

Doppelhaushälfte

Verkauf: **598.000 €**

86169 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1950	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	268,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,50	Carports	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 150 qm und wurde vor geraumer Zeit aufwendig durch Fachbetriebe renoviert und modernisiert. Es verfügt über sechseinhalb helle Wohnräume, welche teilweise durch Mauerdurchbrüche miteinander verbunden sind. So ergibt sich ein offenes und gleichzeitig gemütliches Flair, welches sich durch das gesamte Gebäude zieht. Die ansprechende und äußerst gepflegte Küche ist ebenfalls Teil des Angebots und wird durch eine direkt angrenzende Speisekammer ergänzt. Neben den Wohnräumen und der Küche bietet das Haus ein lichtdurchflutetes Bad mit Badewanne, ein weiteres Badezimmer mit barrierefreier Dusche sowie eine separate Gästetoilette. Alle Sanitärräume, das Dach sowie sämtliche Dachfenster wurden zuletzt im Jahre 2020 saniert. Das Dach ist gedämmt, das Dachgeschoss ist ausgebaut, die hochwertige und äußerst sparsame Gastherme wurde ebenfalls im Jahre 2020 installiert und ist an das städtische Gasnetz angeschlossen. Es handelt sich dabei um einen Niedertemperatur-Brennwertkessel. Dementsprechend müssen auch bei einem Eigentümerwechsel keinerlei energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Alternativ wäre auch eine Versorgung mittels Fernwärme möglich. Und auch sonst weist das gesamte Gebäude keinerlei Renovierungsstau auf. Ergänzt wird das geräumige Ambiente des Hauses durch eine großzügige Terrasse sowie einen ebenso großen Balkon im 1. Stock, welche beide auf den hinteren Garten hin ausgerichtet sind. Zudem ist das Gebäude vollständig unterkellert und bietet somit einen riesigen Stauraum abseits der Wohnfläche.

Abgerundet wird das Anwesen durch zwei Gärten, von denen sich der eine auf der Westseite und der andere auf der Ostseite des Hauses befindet. Somit ist es möglich, zu jeder Tageszeit eine Auszeit im Freien zu genießen.

Auf Wunsch kann ein zusätzlicher Grundstücksteil mit weiteren 496 qm dazu erworben werden, welcher derzeit zum Garten gesamten Anwesens gehört, aber insbesondere auch als separater Bauplatz mit eigener Zufahrtsmöglichkeit verwendet werden kann. Hierdurch böte sich unter anderem auch die Möglichkeit, mit mehreren Generationen gemeinschaftlich auf einem Grundstück zu wohnen oder das zusätzliche Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt gewinnbringend weiter zu veräußern. Auch eine Erweiterung des Bestandsgebäudes wäre in diesem Falle problemlos möglich.

Also einziehen, wohlfühlen und die Zeit im neuen Zuhause genießen ...

Ausstattung

- neuwertige Gastherme mit Niedertemperatur-Brennwertkessel
- neu renovierte Bäder mit Badewanne und barrierefreier Dusche
- neuwertige Fenster mit hoher Wärme- und Geräuschdämmung im gesamten Haus
- neue Dachfenster inkl. Verschattung und Rollläden
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- elektrisches Hoftor inkl. Fernbedienungen
- überdachtes Glas-Carport
- zwei zusätzliche Abstellplätze vor dem Haus
- Gebäude voll unterkellert
- große Terrasse sowie Balkon
- Fernsehanschluss in allen Räumen
- Videoüberwachungsanlage mit 8 Kameras

AUCH BEI EINEM EIGENTÜMERWECHSEL SIND KEINERLEI ENEGETISCHE SANIERUNGSMAßNAHMEN NÖTIG !!!

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Immobilie wird für Käufer provisionsfrei angeboten.

Wir sind bemüht, zeitnah auf Ihre Anfragen zu reagieren. Bitte haben Sie jedoch Verständnis dafür, dass dies nicht immer taggleich erfolgen kann. Bei Übermittlung einer Telefonnummer rufen wir Sie auch gerne zurück. Sicherlich verstehen Sie, dass wir ohne persönlichen Kontakt keine näheren Informationen zum Objekt herausgeben werden.

Gerne stimmen wir auch einen zeitlich passenden Besichtigungstermin mit Ihnen ab. Aus Gründen der Diskretionswahrung bitten wir Sie jedoch, von einem Aufsuchen der Immobilie ohne vorherige Terminabsprache abzusehen.

Die Beschreibung des Objekts sowie die Auswahl der Bilder erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen. Aufgrund rechtlicher Beschränkungen war es uns leider nicht möglich, von allen Räumen des Hauses Bilder zu veröffentlichen. Für etwaige Irrtümer oder Tippfehler im Inserat wird keine Haftung übernommen.

Lage

Das Anwesen befindet sich im beliebten Augsburger Stadtteil Firnhaberau und ist nur ein paar Schritte von einem Naherholungsgebiet am Lech entfernt, welches mit zahlreichen Fuß- und Radwegen, Badestränden sowie weiteren Freizeitangeboten aufwartet. Die nächste Bushaltestelle ist zu Fuß in drei Minuten zu erreichen und mit dem Auto ist man nur ein paar Fahrminuten von der Augsburger Innenstadt entfernt. Genauso schnell erreicht man die Autobahn A8, über die man sowohl in Richtung München als auch Stuttgart Anschluss findet oder über die B17 bzw. B2 in kurzer Zeit in Richtung Landsberg oder Donauwörth fahren kann.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	186,69 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



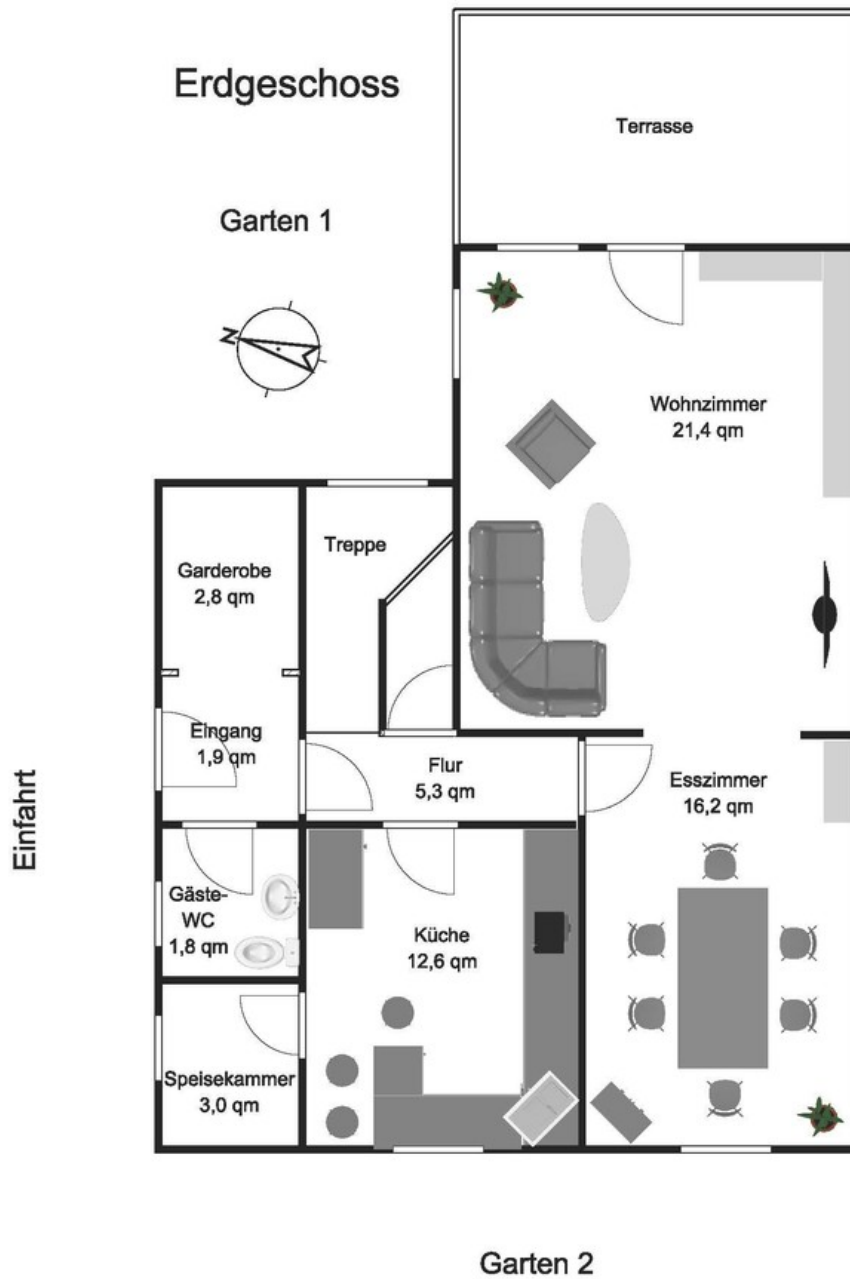
Exposé - Galerie



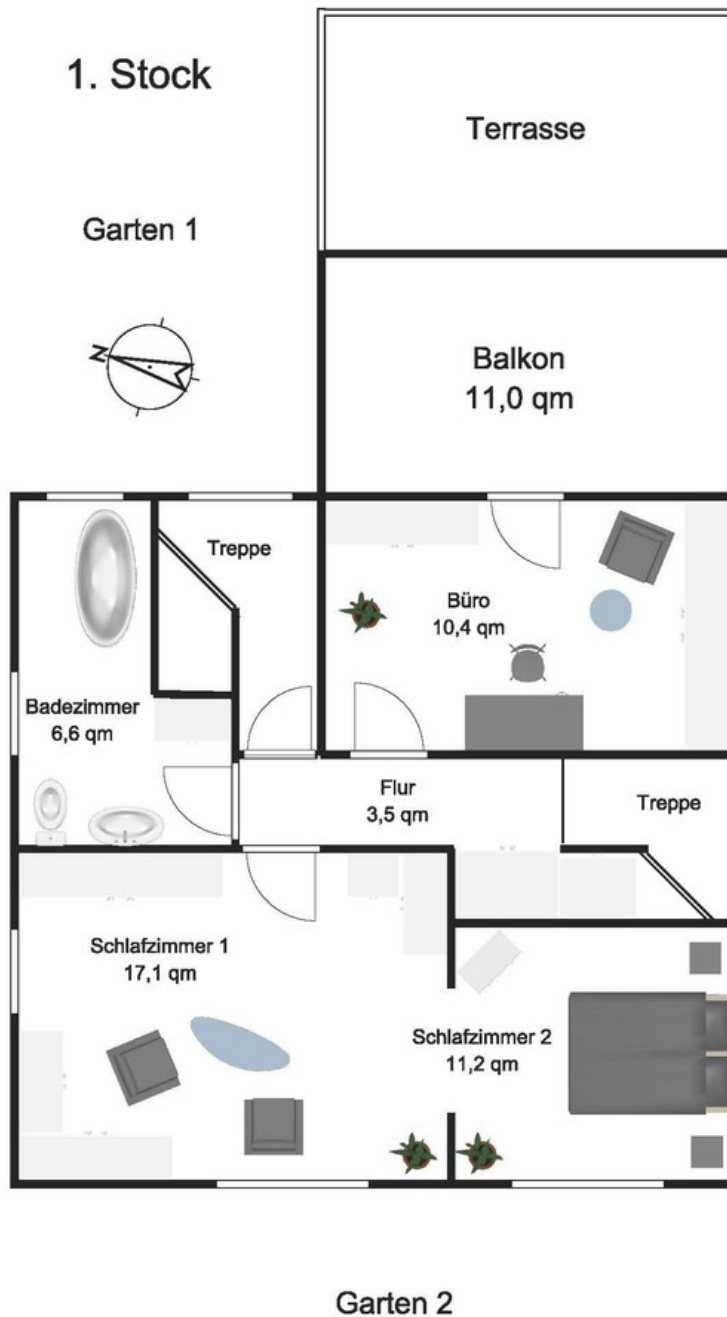
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

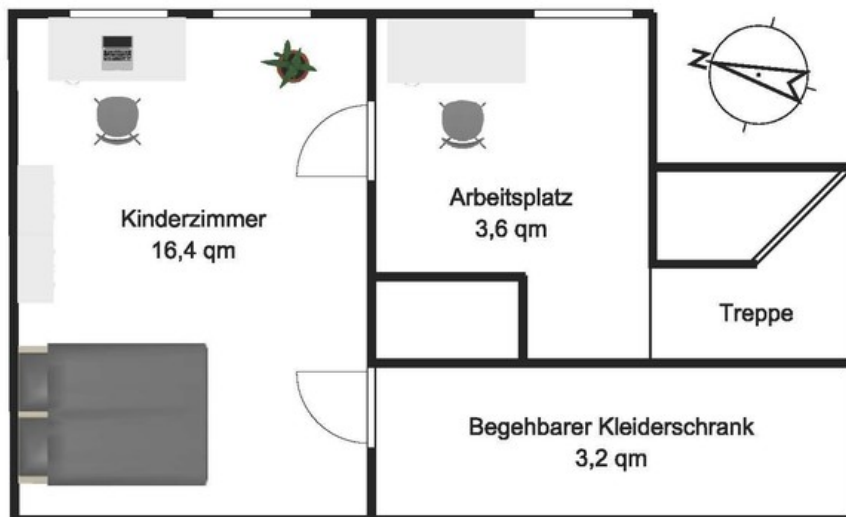


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

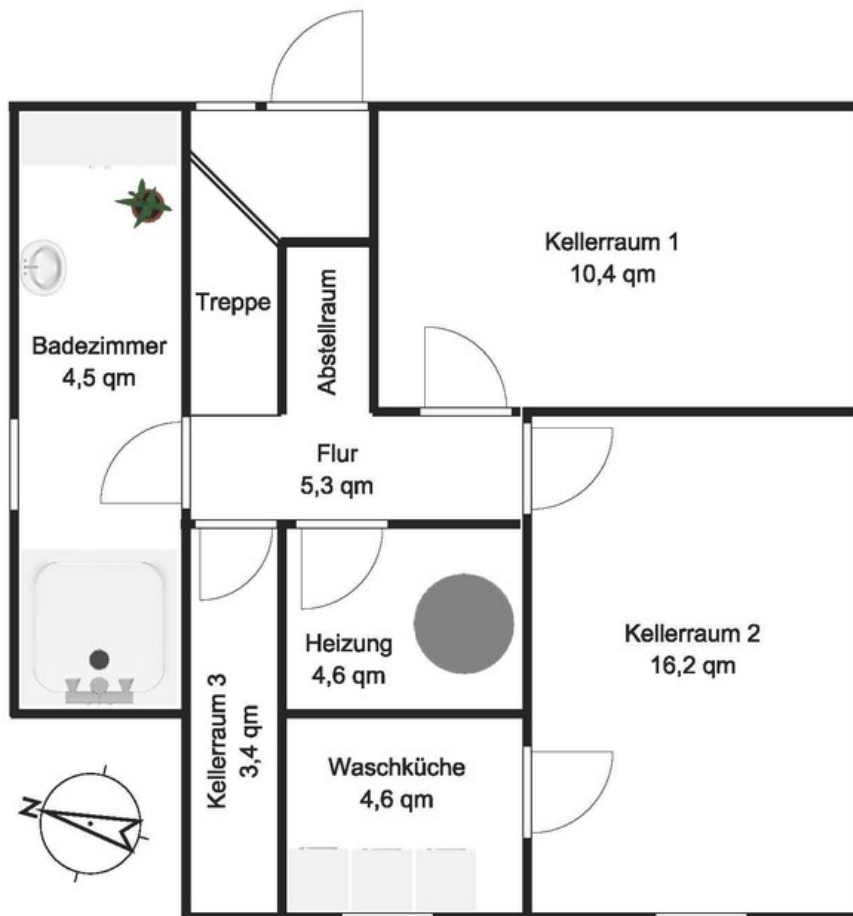
Dachgeschoss



Exposé - Grundrisse

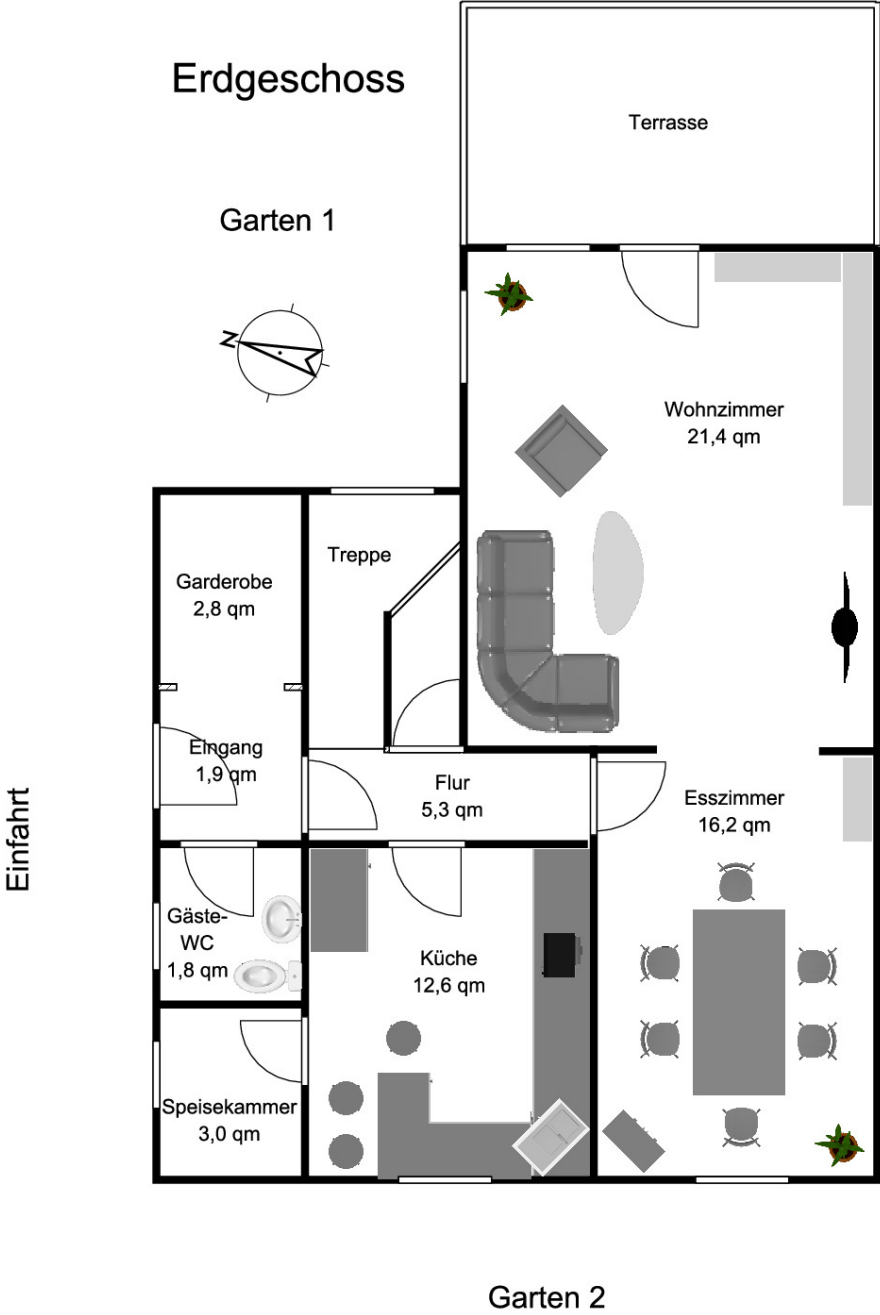
Keller

Garten 1

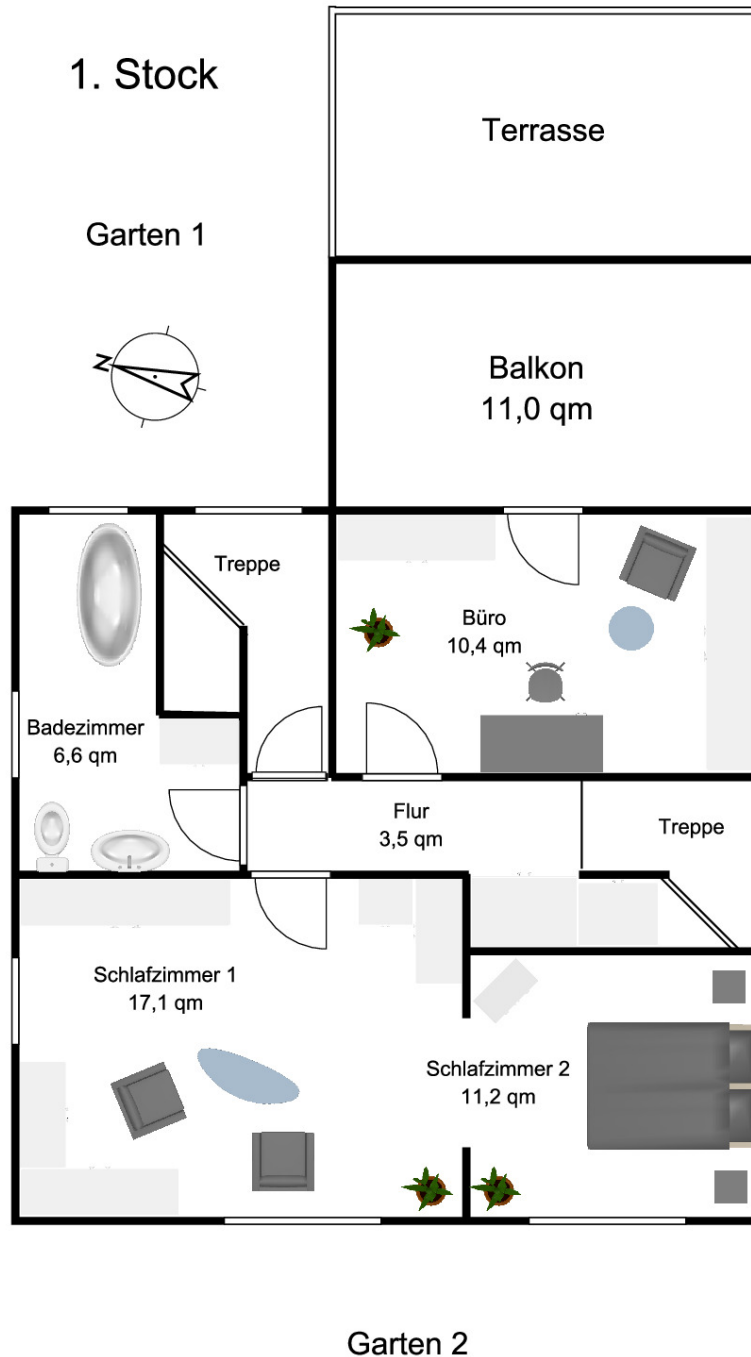


Garten 2

Exposé - Grundrisse

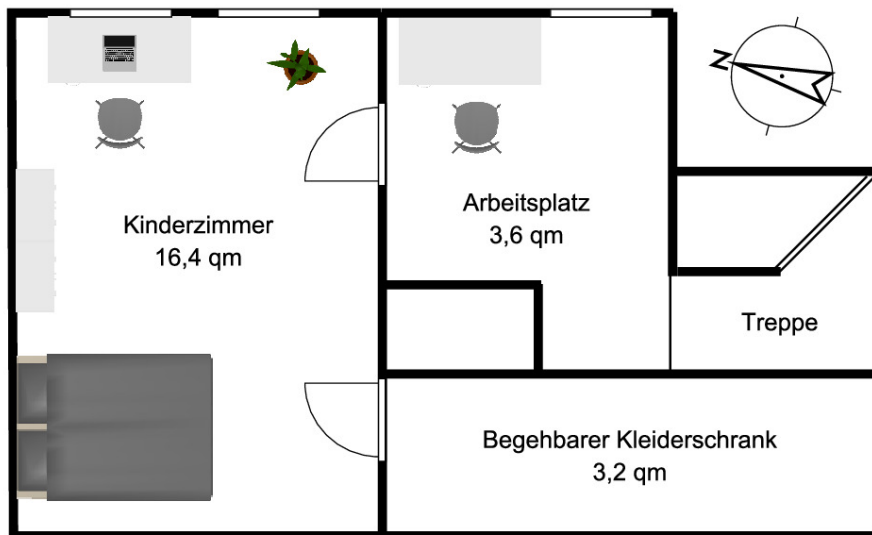


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

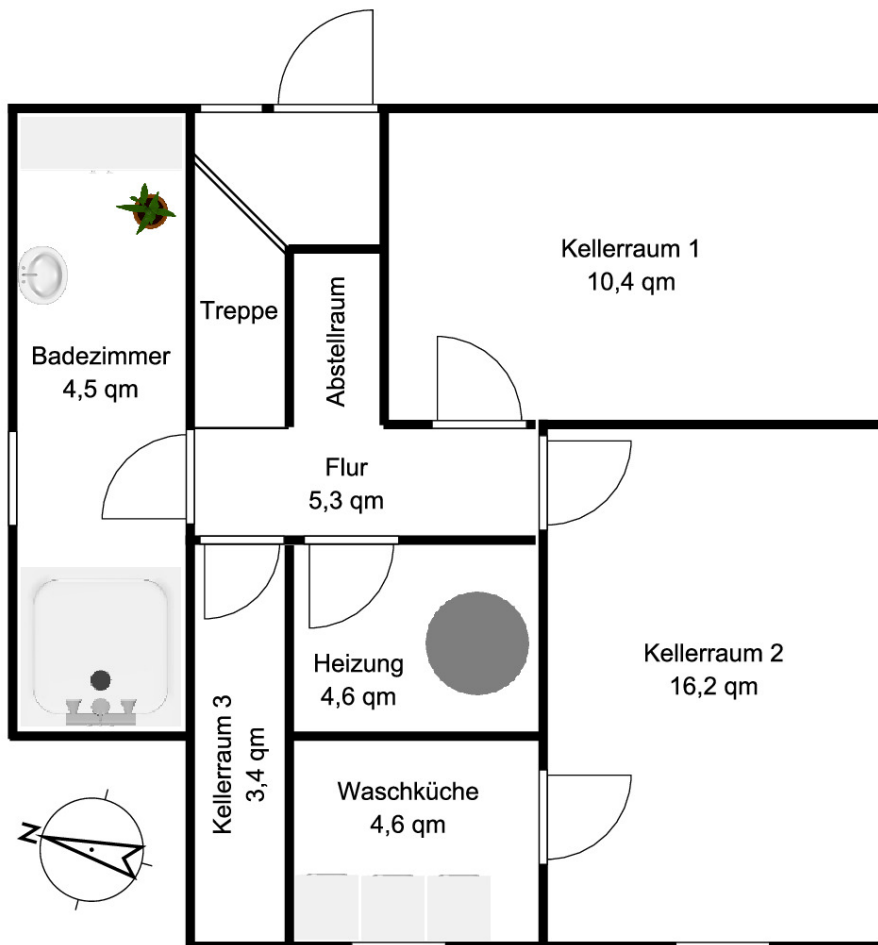
Dachgeschoss



Exposé - Grundrisse

Keller

Garten 1



Garten 2