

Exposé

Wohnung in Augsburg

Bezugsfreie, sonnige WG-geeignete 2 ZKB mit Balkon in Uni-Nähe (Göggingen) im Erbbaurecht



Objekt-Nr. OM-397039

Wohnung

Verkauf: **165.000 €**

Ansprechpartner:
Günther Sasse

Röntgenstr. 14
86199 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	203 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine hübsche, sehr helle, sonnige 2-Zimmer Wohnung mit Südbalkon in Göggingen. Die Wohnung hat einen sehr praktischen Grundriss und angenehme Zimmergrößen. Alle Zimmer haben große Fenster bzw. Balkontüren, auch das Bad verfügt über ein Fenster. Sie ist mit 2 annähernd gleich großen Zimmern und einer Küche mit der Möglichkeit eines kleinen Essplatzes auch für Studenten-WG's gut geeignet.

Das Haus wurde 1958 im Erbbaurecht gebaut und hat noch eine Restlaufzeit von 30 Jahren, der aktuelle Erbbauzins beträgt jährlich nur 126,16 Euro.

2014 wurde das Bad erneuert mit Dusche, Waschmaschinenanschluß und elektrischer Fußbodenheizung, außerdem wurden neue Laminatböden verlegt. Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Herd, Spülmaschine, Kühl-/Gefrierschrank und Dunstabzug.

Zur Wohnung gehören einen Keller- und Speicherabteil und es gibt einen Gemeinschafts-Fahrradkeller bzw. einen Gemeinschaftsdachboden zum Wäschetrocknen.

Ein Energieausweis ist vorhanden.

Die Erhaltungsrücklage für die Wohnungseigentümergeinschaft beträgt annähernd 200.000 Euro, der Anteil für die Wohneinheit liegt bei ca. 6.700 Euro (zum Stand 31.12.2025).

Die Wohnung wird vom Eigentümer selbst bewohnt und bezugsfrei nach Absprache zur Jahresmitte übergeben.

Die Wohnungen werden provisionsfrei vom Eigentümer angeboten, Makleranfragen unerwünscht.

Ausstattung

Die Wohnung wird mit Elektroheizkörpern beheizt, Bad und Küche verfügen über eine elektrische Fußbodenheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls elektrisch über Boiler bzw. Durchlauferhitzer.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Göggingen ist ein beliebter, zentrumsnaher Stadtteil von Augsburg. Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage in der Röntgenstrasse mit sehr guter Anbindung an Bus und Strassenbahn. Mit der Straßenbahn gelangt man sehr schnell in die Innenstadt oder zum Hauptbahnhof. Die B17 bzw. A8 München/Stuttgart sind gut erreichbar und ein Plus für Münchenpendler. Die Uni Augsburg ist ca. 2,5 km entfernt mit einer sehr guten Busanbindung.

In unmittelbarer Umgebung gibt es alle Geschäfte, Supermärkte für den täglichen Bedarf, sowie die notwendige Infrastruktur wie Ärzte, Banken, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	169,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Balkon 2. OG

Exposé - Galerie



Einbauküche 2. OG



Einbauküche 2. OG

Exposé - Galerie



Küche 2. OG



Schlafzimmer 2. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2. OG



Bad mit Waschmaschine 2. OG

Exposé - Galerie



Diele 2. OG

Exposé - Grundrisse

