

Exposé

Reihenendhaus in Augsburg

Hübsches, gepflegtes Reiheneckhaus in Göggingen Süd



Objekt-Nr. OM-402478

Reihenendhaus

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander F.

Radaustraße
86199 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	247,00 m ²	Übernahmedatum	01.01.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	156,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	50,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

BESCHREIBUNG

Dieses charmante Reiheneckhaus wurde 1977 in massiver Ziegelbauweise in ruhiger Lage ohne Durchgangsverkehr errichtet. Der wohldurchdachte Grundriss eignet sich ideal für Familien mit mehreren Kindern: Das Haus bietet auf drei Etagen 6 Zimmer, 2 Tageslicht-Bäder, ein Gäste-WC, eine Küche mit Fenster, mehrere Hobby- und Kellerräume, einen Balkon sowie einen Garten mit Terrasse.

Das Haus wurde laufend modernisiert: 2006 wurden in den Wohnräumen die Bodenbeläge erneuert, 2009 wurden die Außenfassade sowie das Dachgeschoß gedämmt und das Haus neu gestrichen, 2019 wurde eine neue Gas-Zentralheizung installiert.

Für Liebhaber ein Hingucker: Die sehr gut erhaltenen originalen Fliesen aus den 70er Jahren in Küche und Bädern. Wer sie beispielsweise zumindest teilweise erhält – als stilvolle Akzentwand – schafft ein echtes Design-Statement mit nostalgischem Flair.

RAUMAUFTEILUNG

#Erdgeschoss: Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Essbereich, Küche mit Fenster (optional zum Essbereich offenbar), Gäste-WC

#Obergeschoss: Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Badezimmer mit zwei Waschbecken, Dusche, Badewanne und WC

#Dachgeschoss: Großes Wohn-/Schlafzimmer, weiteres Zimmer, Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC

#Kellergeschoss: Hobby-/Abstellraum, Heizungs-/Abstellraum, Vorrats-/Abstellraum, Waschküche mit direktem Gartenzugang, Abstellnischen im Flur

Ausstattung

AUSSTATTUNG

#Fenster: Doppelt verglaste Mahagoniholzfenster (außer Dachfenster)

#Böden: Gut erhaltene, 2006 erneuerte Böden in Wohn- und Schlafräumen + gut erhaltene, original 70er Jahre Fliesen in der Küche, den Bädern und der Gästetoilette + Botticino-Marmor in Flur und Treppenhaus

#Heizung: Gas-Zentralheizung, Neuinstallation 2019

#Stellfläche: Überdachter Stellplatz für Fahrräder und Tonnen

#PKW-Stellplatz: Zum Haus gehörig wird ein Stellplatz in der 2019 komplett sanierten Tiefgarage der Wohnanlage verkauft. Der Preis hierfür beträgt 25.000 € zusätzlich zum Kaufpreis des Hauses.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

HINWEISE:

Die zur Illustration dieses Inserates verwendeten Bilder wurden mit einer KI bearbeitet (Entfernung Einrichtungsgegenstände). Die Bilder geben also nicht in allen Details die aktuelle Objektsituation wieder. Letztere sollte bei Kaufabsicht vorab im Rahmen einer Besichtigung persönlich in Augenschein genommen werden.

Die in diesem Inserat zur Verfügung gestellten Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.

Da wir die Besichtigungstermine nur an ernsthafte Kaufinteressenten vergeben, bitten wir vorab um eine kurze, aussagekräftige Selbstauskunft sowie eine Info, wie Sie das Objekt zu finanzieren gedenken. Vielen Dank für Ihr Verständnis. Ein Energieausweis sowie die maßstabsgetreuen Grundrisspläne liegen zur Besichtigung vor.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei und ohne Makler. Wir bitten um Verständnis, dass wir keine Makleranfragen beantworten.

Lage

LAGE

Göggingen-Süd zählt zu den begehrtesten Stadtteilen Augsburgs. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht ihn besonders attraktiv für Familien. Das Haus liegt in einer sehr ruhigen Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr, umgeben von gepflegten Reihen- und Einfamilienhäusern.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, die Hessing-Klinik (Orthopädie), Kitas und Schulen sind fußläufig erreichbar. Sportanlagen und ein Hallenbad dienen der körperlichen Fitness, das Kurhaustheater befriedigt kulturelle Bedürfnisse.

Die Verkehrsanbindung zur Innenstadt ist ideal: in 5 min zu Fuß erreichen Sie die Tramlinie, die Sie in die City (12 Min Fahrtzeit) oder zum Hbf (weitere 5 Min) bringt. Verschiedene Buslinien bringen Sie in die umliegenden Stadtteile. Mit dem Auto sind Sie innerhalb von 20 Min auf der A8 Richtung Stuttgart oder München.

Dennoch profitieren Sie von einer naturnahen Stadtrandlage: innerhalb weniger Minuten erreichen Sie zu Fuß die umliegenden Felder, die Wertach und ihre Auwälder, oder Sie radeln in den weitläufigen Naturpark Westliche Wälder.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	266,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



EG - Heller Eingangsbereich

Exposé - Galerie



EG - Gästetoilette



EG - Flur und Treppenhaus



EG - Küche mit 70er-Fliesen

Exposé - Galerie



EG - Helles Wohn-/Esszimmer



EG - Essbereich

Exposé - Galerie



OG - Helles 70er-Badezimmer



OG - inkl. Dusche & Badewanne

Exposé - Galerie



OG - Zimmer 1



OG - Zimmer 2

Exposé - Galerie



OG - größeres Zimmer 3



DG - Duschbad, 70er-Fliesen

Exposé - Galerie



DG - Zimmer 4



DG - Studio, Zimmer 5

Exposé - Galerie



Blick aus dem Garten



Blick auf den Garten 1

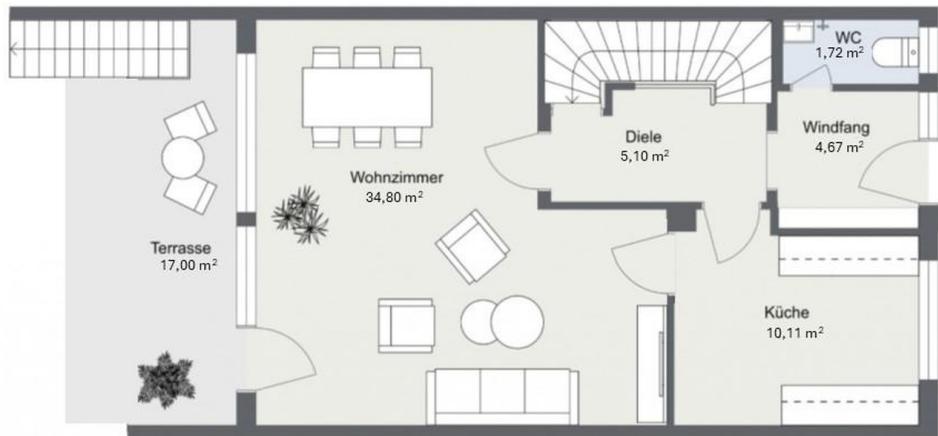
Exposé - Galerie



Blick auf den Garten 2

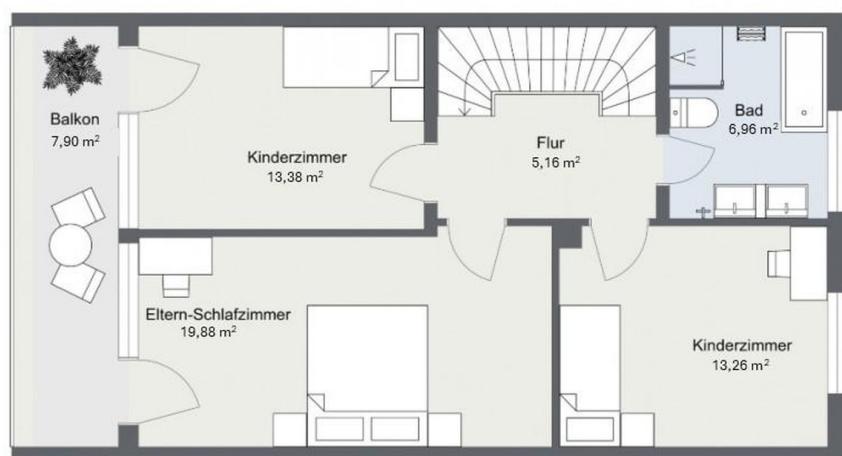
Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Grundriss EG

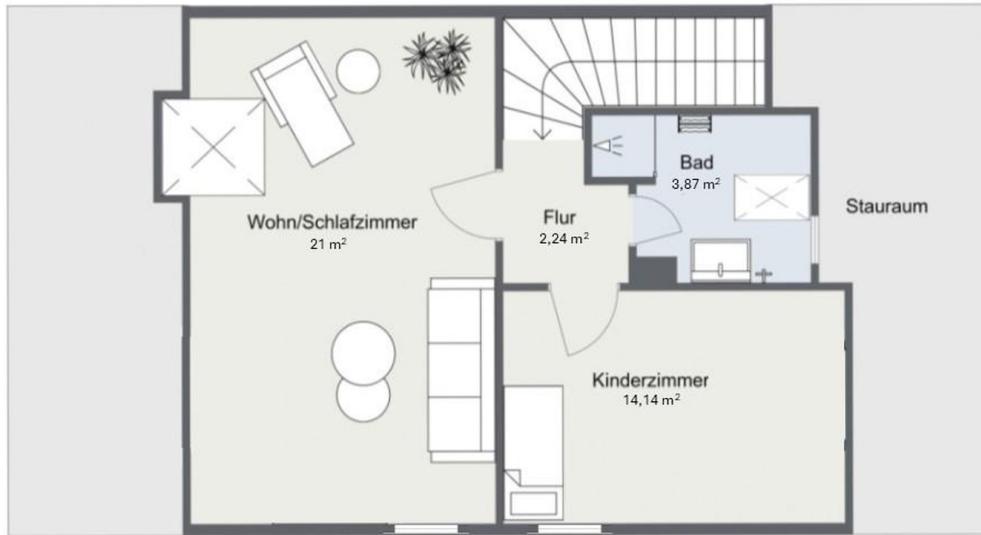
Obergeschoss



Grundriss OG

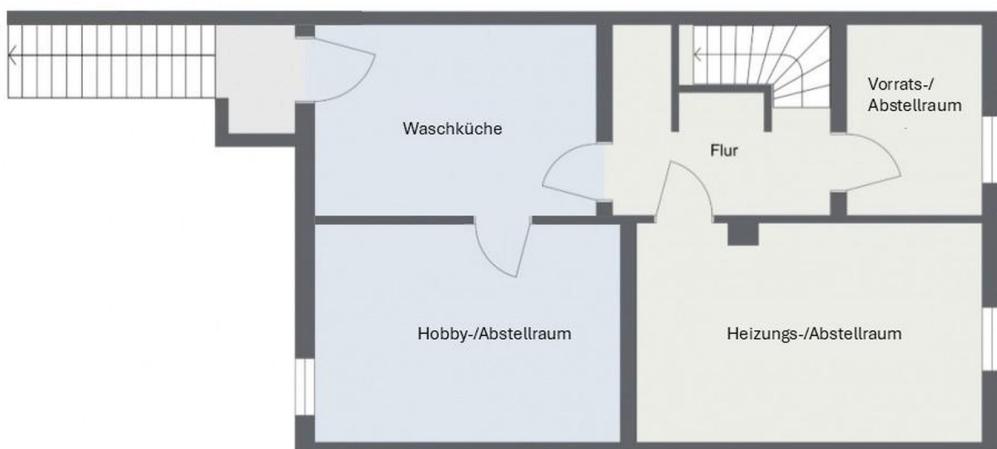
Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Grundriss DG

Kellergeschoss



Grundriss KG