

# Exposé

## Reihenhaus in Augsburg

**Wow-Effekt: Saniertes Split-Level-Haus mit 3,60m  
Deckenhöhe, Marmorböden und Garten**



Objekt-Nr. OM-402529

**Reihenhaus**

Verkauf: **668.000 €**

Ansprechpartner:  
Wagner

86167 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	189,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	25,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verlieben Sie sich in dieses wunderschöne und mit viel Liebe zum Detail renovierte Reihenhaus mit besonderem Charme. Dabei wurden unter anderem eine neue Heizung, neue Fenster und neue Bäder gemacht. Die Immobilie umfasst fünf attraktive Zimmer. Besonders toll ist der großzügige Garten mit Terrasse, der Ihnen bei schönem Wetter eine private Fläche im Freien bietet. Das Reihenhaus besticht durch seine sehr schöne und außergewöhnliche Architektur, das in einer Split Level Bauweise gebaut wurde. Das macht das Wohnzimmer und das Esszimmer sehr hell und offen und erzeugt ein Gefühl zum Wohlfühlen. Das Wohnzimmer hat eine Deckenhöhe von 3,60 m und macht dieses Haus durch diese spezielle Architektur zu einem besonderen Reihenhaus.

Ein besonderes Highlight ist auch der zu Wohnzwecken ausgebauter Keller mit separatem WC und Waschbecken - Der perfekte Ort für Feiern oder Fitnessaktivitäten. Außerdem bietet der Dachboden auch mit zwei neuen riesigen Dachflächenfenstern optimale Tageslichtverhältnisse, um diesen großen Raum von ca. 40 m<sup>2</sup> Fläche auch zu Hobbyzwecken zu nutzen.

## Ausstattung

Das Reihemittelhaus wurde renoviert. Der größte Teil des Hauses ist mit einem Marmorboden und Fußbodenheizung ausgestattet. Im 2.OG ist ein hochwertiger Design Vinylboden in Holzoptik verlegt. Es wurden überall neue Fenster eingebaut (außer das Frontelement zur Terrasse) und eine komplett neue sehr sparsame hochmoderne Ölbrennwertheizung eingebaut. Das Bad und das Gäste WC wurden auch komplett neu gemacht. Außerdem wurde im Bad auch noch zusätzlich eine Fußbodenheizung und ein Handtuchheizkörper eingebaut.

Es ist eine hochwertige Einbauküche mit Steinarbeitsplatte vorhanden.

Das Haus besticht auch durch Stuckarbeiten an den Decken und edlen Holzelementen.

Selbstverständlich wurde auch alles neu lackiert und gestrichen, sowie auch gespachtelt.

Eine Einzelgarage ist im Preis inklusive.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Autobahn A 8 ist mit dem Auto in weniger als 5 Minuten zu erreichen.

Die Immobilie befindet sich in belebter Wohnlage in Augsburg Lechhausen beim Schloßle. In unmittelbarer Umgebung der Immobilie gibt es einige Bus- und Straßenbahnlinien. In Laufnähe gibt es ein paar Restaurants, Ärzte, Cafés, Bäckereien, Drogerien und Supermärkte. Auch einige Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Fitnessstudios, zwei Bars und zwei Reinigungen erreichen Sie.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

