

Exposé

Erdgeschosswohnung in Augsburg

**Bezugsfreie 4-Zimmer-EG-Wohnung mit großem Garten
in Toplage – inkl. Renovierung nach Käuferwunsch**



Objekt-Nr. OM-411628

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **559.000 €**

Ansprechpartner:
Privatverkäufer

Deutschenbaurstraße 35e
86157 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	4,00	Zustand	nach Vereinbarung
Wohnfläche	100,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	420 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Manchmal findet man eine Wohnung, die mehr bietet als Grundriss und Quadratmeter.

Diese Erdgeschosswohnung verbindet hellen, klar strukturierten Wohnraum mit einem Garten, der in dieser Größenordnung in der Stadt nur sehr selten vorkommt.

Mit rund 100 m² Wohnfläche, direktem Terrassenzugang und einem besonders großen Privatgarten entsteht hier ein Wohngefühl, das sich eher wie ein eigenes Haus anfühlt – nur ohne die Verpflichtungen eines Einfamilienhauses.

Die Renovierung ist im Kaufpreis enthalten. Der Käufer kann bei der Auswahl von Materialien und Ausstattungsdetails seine Vorstellungen einbringen – im Rahmen der vorgesehenen Renovierungsmaßnahmen. Auf Wunsch kann die Wohnung auch unrenoviert, mit entsprechendem Preisabschlag, übernommen werden.

Ausstattung

- Erdgeschosswohnung mit idealer Aufteilung
- 100 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer (Wohnen, Kochen/Essen, Schlafen, 2 weitere Zimmer)
- Großer Garten direkt über die Terrasse erreichbar
- Tageslichtbad
- Kellerabteil
- Baujahr Gebäude 1955, Wärmeerzeuger & vollständige Sanierung des gesamten Hauses 2001
- Gute Energiewerte:

Heizungsart: Fernwärme (regenerativ)

Energieausweis gültig bis 10.04.2034

Endenergieverbrauch: 60,0 kWh/(m²·a) (Klasse B)

Primärenergieverbrauch: 15,0 kWh/(m²·a)

Ausweisart: Verbrauchs ausweis

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Was diese Wohnung besonders macht, ist die Kombination aus:

- viel Wohnraum
- einem außergewöhnlich großen Garten
- Renovierung nach Maß
- provisionsfreiem Kauf
- Der Garten eröffnet Möglichkeiten: Platz für Familienleben, ruhige Arbeitsmomente im Freien, Urban Gardening oder einfach eine private Grünfläche mitten in der Stadt.

Lage

Die Wohnlage im westlichen Augsburg gehört zu den Bereichen, in denen das Leben angenehm leise, aber gleichzeitig gut angebunden ist.

ÖPNV, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitflächen sind bequem erreichbar.

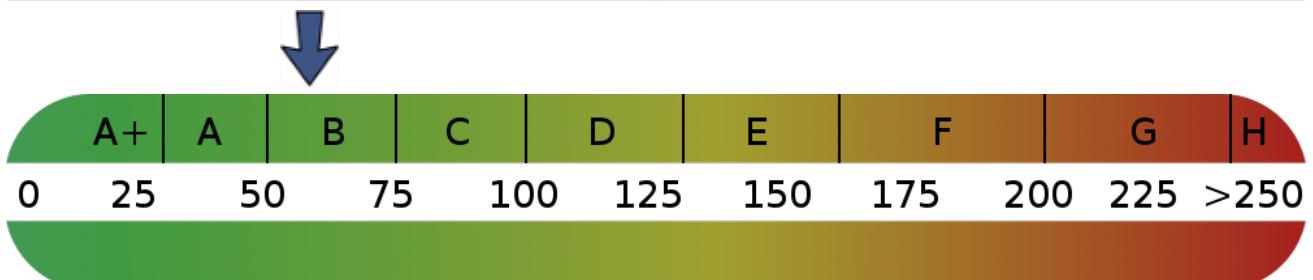
Die B17 und A8 sorgen für schnelle Wege in und aus der Stadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	60,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

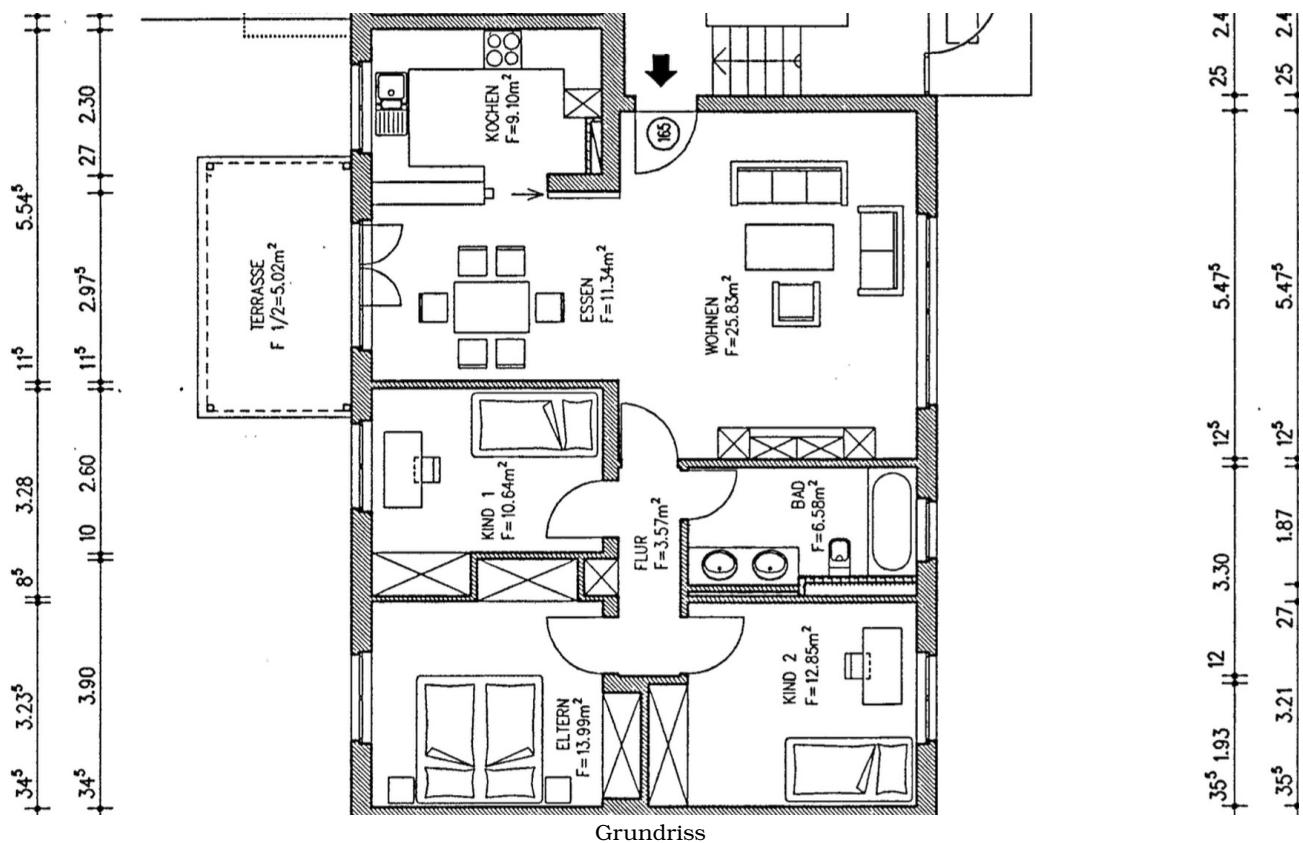


Garten



Garten

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

