

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

### Helle 2 Zimmer Wohnung mit Balkon & Garage



Objekt-Nr. OM-416059

#### Wohnung

Verkauf: **159.900 €**

Enzianstr. 7  
86179 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	58,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	311 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in ruhiger Lage von Augsburg-Haunstetten

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer ruhigen und ordentlich verwalteten Wohnanlage in der Enzianstraße im beliebten Augsburger Stadtteil Haunstetten. Die Wohnung überzeugt durch einen großzügigen, gut durchdachten Grundriss, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für Singles oder Paare.

Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und bietet über eine doppelflügelige Balkontür Zugang zum Westbalkon, auf dem sich die Abendsonne genießen lässt. Wohn- und Schlafzimmer sind mit Mosaikparkett ausgestattet, Küche, Bad und separates WC sind gefliest. Die Ausstattung ist gepflegt und überwiegend dem Baujahr entsprechend, bietet somit eine solide Basis für individuelle Modernisierungen.

Zur Wohnung gehören eine Einzelgarage direkt vor dem Haus sowie zusätzlicher Stauraum in einem Kellerraum und einem Dachbodenabteil. Die Wohnanlage wird zuverlässig durch einen Hausmeisterservice betreut und befindet sich in einem insgesamt guten und gepflegten Zustand.

Die Lage in Augsburg-Haunstetten verbindet ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés sowie Bus- und Straßenbahnanbindung sind fußläufig erreichbar, die Augsburger Innenstadt ist in ca. 20 Minuten erreichbar.

Besonderheit Erbpacht:

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Der Erbbaurechtsvertrag läuft bis zum 31.12.2063. Der jährliche Erbbauzins für die Wohnung beträgt 771,84 € und ist bereits im Hausgeld enthalten; für das Garagengrundstück fallen zusätzlich 304,44 € jährlich an. Durch die Erbpacht ergibt sich ein attraktiver Kaufpreis, der diese Wohnung besonders interessant für Eigennutzer und preisbewusste Käufer macht.

Kaufpreis: 159.900 €

Provisionsfrei

## Ausstattung

- Grundstück: Erbpacht Vertrag bis 31.12.2063
- Erbbauzins jährlich 771,84 € (im Hausgeld inkl.)
- Garagengrundstück Erbbauzins jährlich 304,44 €
- Bauweise: Massiv
- Dach: Satteldach mit Dachziegeleindeckung,
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Westbalkon mit Zugang vom Wohnzimmer
- Einzelgarage direkt vor dem Haus
- zusätzlicher Stauraum: Kellerraum & Dachbodenabteil
- Gas-Zentralheizung
- Einbauküche
- keine Maklerprovision
- Beleihung bis 80 % des Kaufpreises möglich

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon

**Lage**

Augsburg-Haunstetten zählt zu den begehrten Wohnlagen im Süden der Fuggerstadt und bietet eine ideale Mischung aus Ruhe, Natur und Stadtnähe.

Die Enzianstraße liegt in einem gepflegten, grünen Wohngebiet mit angenehmer Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und das beliebte Haunstetter Naturfreibad befinden sich in der Nähe. Dank der guten Anbindung an Bus und Straßenbahn erreicht man die Augsburger Innenstadt in rund 20 Minuten. Die Lage ist damit besonders attraktiv für Singles und Paare, die ein ruhiges Zuhause mit kurzen Wegen ins Stadtleben suchen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	139,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Haus mit Westbalkon



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer

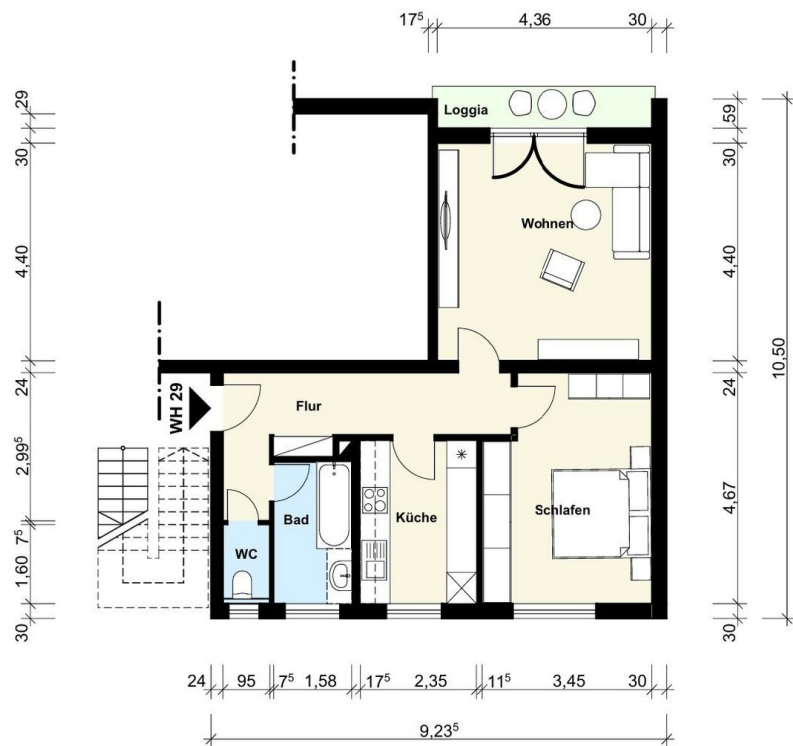


Balkon

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne



Grundriss



# Exposé - Galerie



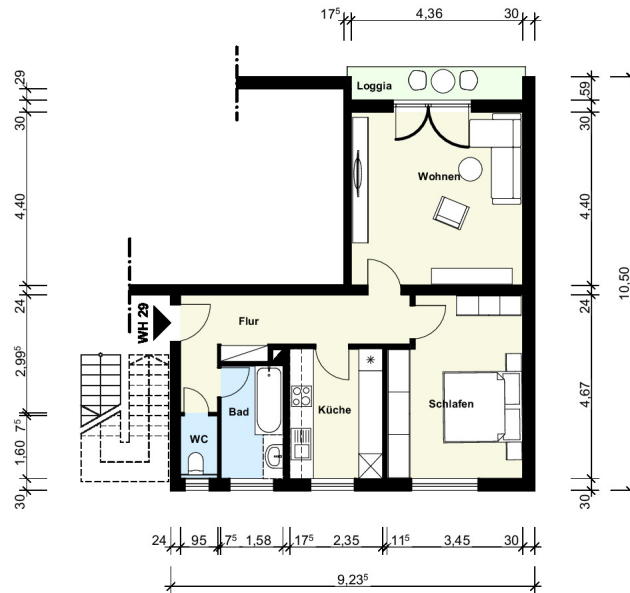
Garage direkt vor dem Haus



Eingangsbereich



# Exposé - Grundrisse



Enzianstr. 7; Augsburg  
2.Obergeschoss  
Wohnung: 29