

Exposé

Maisonette in Augsburg

Provisionsfrei-Wie ein eigenes Haus, kernsaniert und Top gepflegte Maisonette!



Objekt-Nr. OM-416831

Maisonette

Verkauf: **419.000 €**

86156 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	94,30 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	16,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	415 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Reihenmittelhaus, möchten jedoch keine Bruchbude kaufen und kein Loch im Geldbeutel für Sanierungen ? Dan haben Sie das richtige Objekt gefunden! Provisionsfrei und ohne Makler !

Hiermit verkaufen wir unsere kernsanierte Maisonette ohne Dachschrägen , wie ein eigenes Reihenmittelhaus in perfekter Lage in Augsburg Kriegshaber mit eigenem seperaten Eingang wie ein Haus , eigener Terrasse 11qm und Mini Garten 8qm.

Es bietet auf insgesamt 2 Etagen 94,30qm.

Die Aufteilung der Zimmer ist perfekt, die wichtigen Räume haben auch die richtige Größe. Überzeugen Sie sich selber anhand des Grundrisses.

Erbaut 1972 in Massivbauweise, angehörend zu einem sehr gepflegten Wohnkomplex in einer Sackgasse gelegen und in privater Atmosphäre erreichen Sie ihr neues zuhause.

Das Objekt ist kernsaniert aus 2021.

Rechnungen über 50.000 Euro liegen hier vor .

U. a. wurde erneuert :

- > Alle Wände neu verputzt und gestrichen
- > Alle Fenster erneuert und neue Rolläden eingebaut
- > Gäste WC erneuert gefliest und modern eingerichtet
- > Bad wurde erneuert gefliest und modern eingerichtet
- > Hochwertiges echtes Parkett in allen Räumen verklebt und eingebaut
- > Die Küche, der Flur, der Abstellraum neu verfliest
- > Alle Heizkörper sind neu gekommen
- > Sicherungskasten Elektro neu/ Überspannungsschutz/Erneuerung der Unterverteilung / UP Vorrichtung Wasserzähler alle Anschlüsse neu
- > Terrasse neu gefliest (2023)
- > Erneuerung Sichtschutz Zaun Anthrazit Terrase/Garten
- > und viele weitere Posten entnehmen sie der Rechnung
- > Waschbeckenunterschrank Gäste WC/ Bad mit Slow Side

Enthalten im Kaufpreis ist auch eine hochwertige Einbauküche von Musterring im Wert von 13.000,00 Euro

Highlights:

- > 1 Jahr RestGarantie bei Segmüller
- > Geschirrspüler mit W-LAN und Projektionsanzeige am Boden(NEFF)
- > Backofen NEFF Hide und Slide, einfahrbarer Griff mit Pyrolyse selbstreinigender Backofen
- > Kühlschrank/ Gefrierfachkombi von AEG
- > ELYCA Mulbenlüfter, Induktionskochfeld groß
- > Apothekerschrank , Wandhohe Schränke, mit intergriertem LED

->Mikrowelle NEFF ,Touch ,hochmodern ohne Rotation

Über den Windfang gelangen sie in das Haus, hier gibt es Platz für einen großen Schrank und auch einen Schuhschrank.

Weiter geht es im Flur , welcher Zugang zur Küche, Gäste WC, dem großen Wohnzimmer mit Abstellraum.Über das Wohnzimmer gelangen sie zur Terrasse die im Sommer bis Spätabends Sonne mit sich bringt, das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet dank der knapp 5 meter großen Fensterfront die durch eine sehr große Terrassenschiebetür sich weit öffnen lässt.

Über die großzügige große Treppe im Flur gelangen Sie zur oberen Etage.

Am Flur angekommen gelangt man zum Bad oder zu den zwei großzügigen Schlafzimmern die mit jeweils zwei sehr großen Bodentiefen Fenstern viel Licht durchlassen.

Jedes der Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon

Im Nebengebäude (Hauptgebäude Wohnkomplex) befindet sich ein seperater Kelleranteil mit Strom 8qm groß.

Gemeinschaftlicher Fahrradkeller, Waschmaschinenraum vorhanden.

Was wurde an der Anlage gemacht?:

Flachdach wurde saniert 3/22 Sonderumlage 1902,- Euro

Balkonsanierung westlich 3/22 Sonderumlage 7293,16,-Euro

Bauabschnitt alle östlichen Balkone mit Fassadenanstrich des gesamten Gebäudes insgesamt Fassade und Balkon 6884,74 Euro und 5798,22Euro.

Gesammt 21.878,13 Euro bezahlt.

Die Balkone im Eingangsbereich(Osten)werden dieses Jahr alle erneuert und die Fassade gestrichen , bereits bezahlt (letzter Bauabschnitt 2026)

Der gesammte Wohnkomplex ist somit Top in Schuss, gepflegt und gewappnet für eine sichere Zukunft ohne böse Überraschungen!

Das einzige was Sie machen müssen ? Ihre Möbel aufstellen und einziehen!

Ausstattung

Zusätzlich zur Nutzfläche gehören weitere 16 qm die sich wie folgt aufteilen (Sondereigentum):

8 qm Keller

8 qm Mini Garten vor der Terrasse

-> Kernsaniert

-> Gehobene Ausstattung , hochwertige Einrichtung in allen Wohnräumen

-> Rechnungen vorhanden

-> Balkonsanierungen / Flachdachsanierung/ Fassadenanstrich bereits bezahlt und größtenteils abgeschlossen.

->Hochwertige Küche

-> Moderne , zeitloses Parkett , Fliesen und modern eingerichtete Bäder

Die Bilder sind nach der Sanierung entstanden, die Immobilie ist möbliert und natürlich in jedem Zimmer mit neuen Heizkörpern ausgestattet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Provisionsfrei, ohne Makler

Lage

Die Lage ist ausgezeichnet ! Ruhig gelegen und doch bestens vernetzt !

Kindergarten 3 min. zu Fuß

Grundschule 3 min. zu Fuß

Hort 6 min. zu Fuß / oder Ganztagsklasse in der Schule vorhanden

Apotheke 4 min. zu Fuß

Ärzte 3-5 min. zu Fuß

B17 mit dem Auto in 3 Minuten, beste Lage für Pendler / München

6 Autominuten zur Ausfahrt A8 München oder Stuttgart

Das Zentralklinikum ist 4 Autominuten entfernt

Ebenfalls in 3 Autominuten erreichen Sie das Gewerbegebiet mit Einkaufsmöglichkeiten zu LIDL, ALDI , NETTO, MC Donalds, S-Oliver, DM ,Phillips, Getränkemarkt, Penny u.v.m.

Öffentliche Verkehrsmittel :

Anbindung haben Sie 3 Gehminuten entfernt die Busverbindung 32 die alle 4 Minuten fährt und in 19 min am Augsburger Hauptbahnhof ist .

Oder sie steigen bequem in die Straßenbahn ein (TRAM 2) die vor der Schule, ebenfalls 3 Gehminuten entfernt liegt ein.

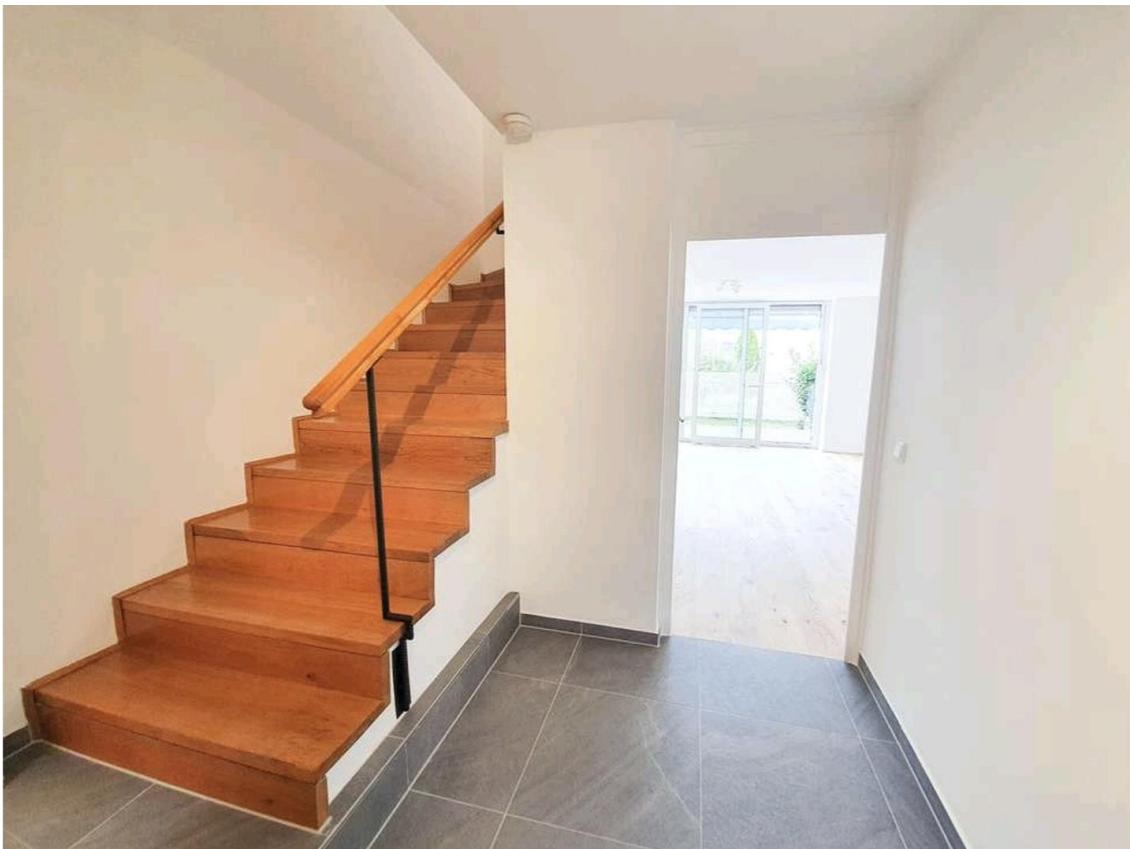
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

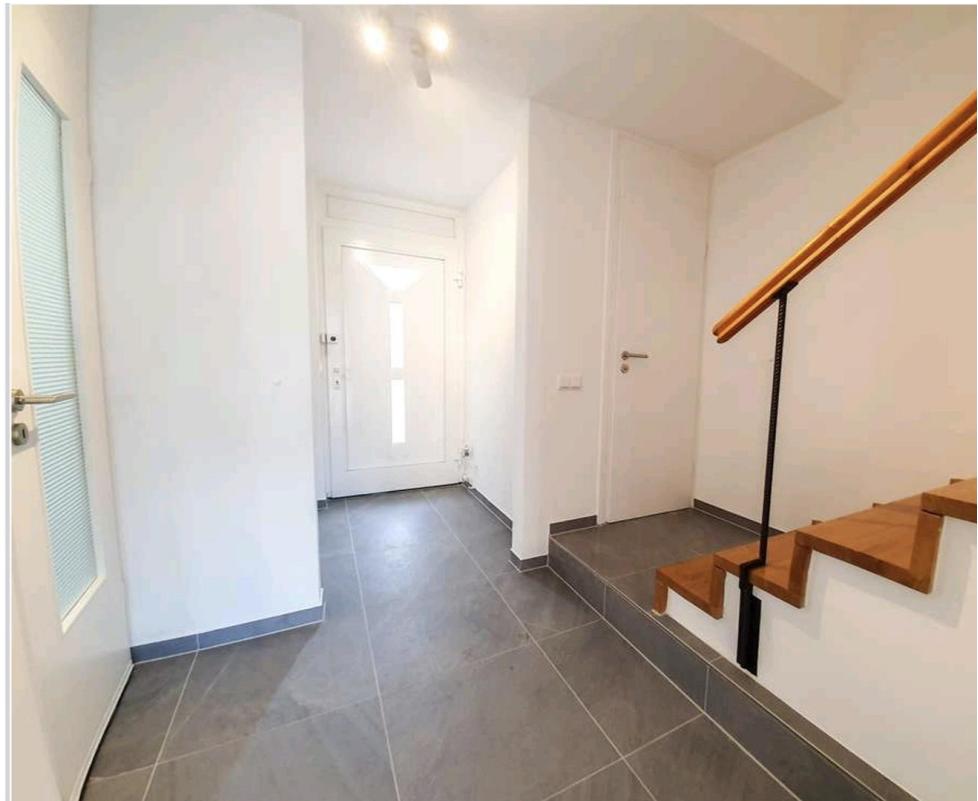
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	204,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Flur/ Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Flur/Windfang



Wohnzimmer mit Abstellraum

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse mit Garten

Exposé - Galerie



Abstellraum/ Sicherungskasten



Abstellraum unter Treppe

Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche

Exposé - Galerie

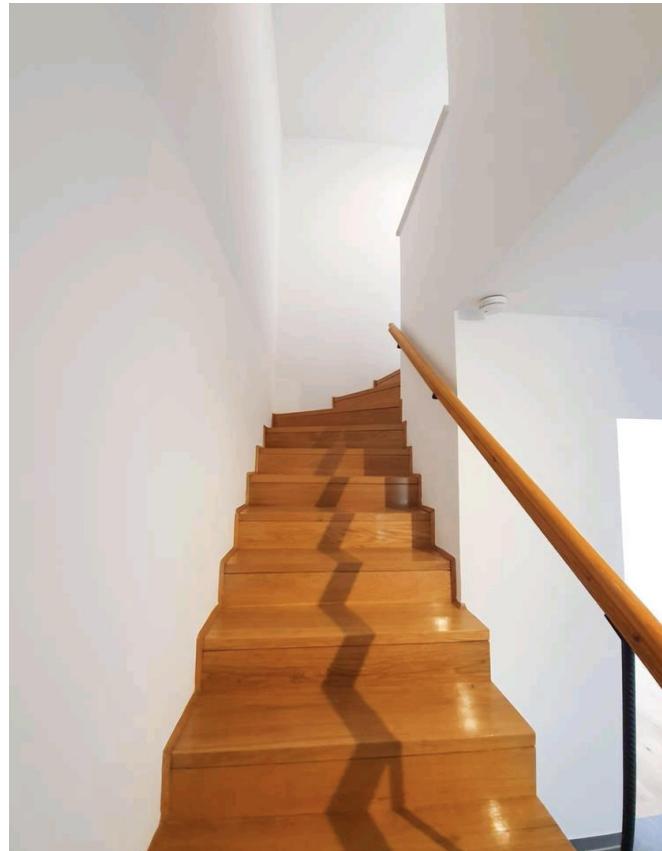


Küche



Küche

Exposé - Galerie



Treppe



Obere Etage Flur

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



Bad



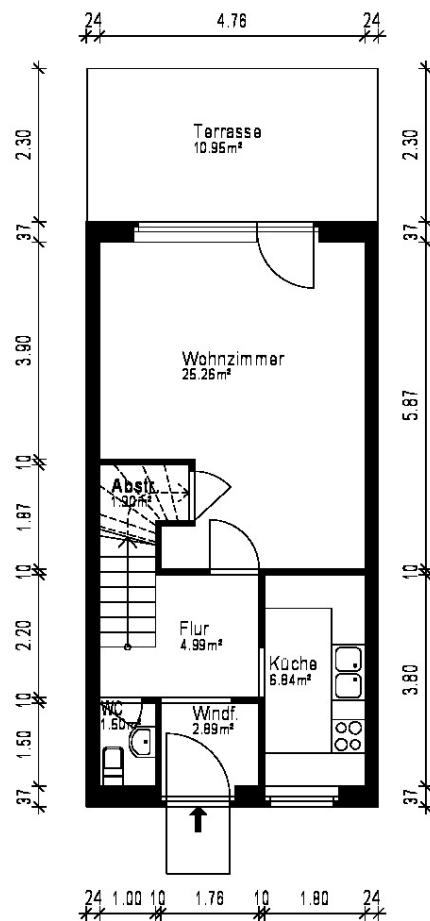
Balkon Eltern

Exposé - Galerie



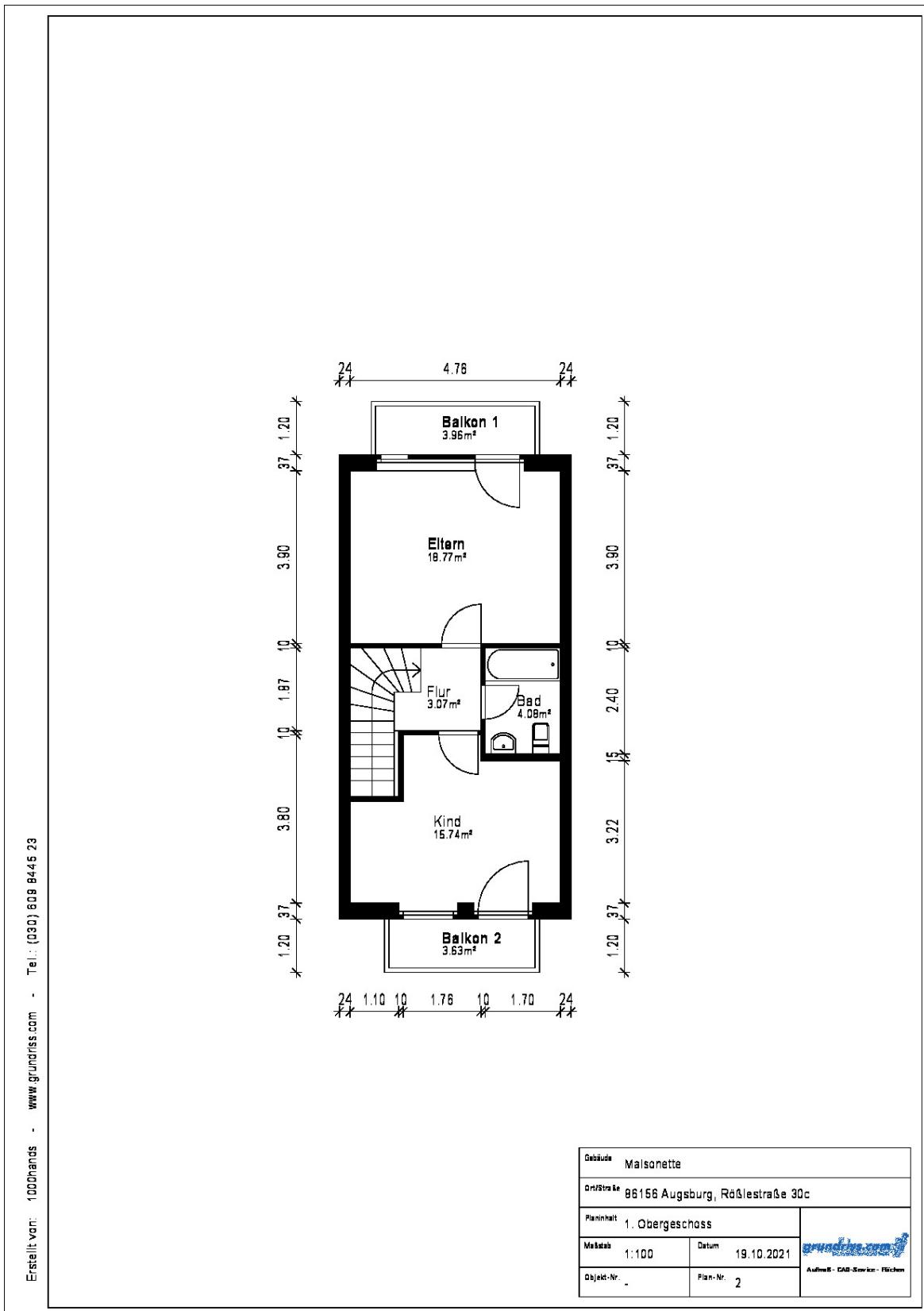
Grundriss EG + OG

Exposé - Grundrisse



Gebäude	Maisonette
Ort/Strasse	86158 Augsburg, Rödlestraße 30c
Planinhalt	Erdgeschoss
Maßstab	1:100
Datum	19.10.2021
Objekt-Nr.	1
Plan-Nr.	1
Auftrag:	CAB-Service - Fliesen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Rechnung Innenausbau
2. Rechnung Fenster

Jalea Immobilien GmbH

Brunnenweg 3
82194 Gröbenzell

Eszter Patrik
Holz- und Bautenschutz
Breitensteinstraße 20
D 83043 Bad Aibling
Betriebsstätte und Lieferanschrift:
Am Haderner Winkel 8
D 82061 Neuried
Tel +49 89 244 16 95 90
info@innenausbau-patrik-muenchen.de

Rechnung | Jalea Rößlerstraße Augsburg

25.10.2021

RG NR: 114.21

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erlauben wir uns, wie folgt zu berechnen:

Pos. 1	Überspannungsschutz UV	291,62 €
Pos. 2	Neuinstallation Diele -Standard A-	336,48 €
Pos. 3	Neuinstallation Bad -Standard A-	403,77 €
Pos. 4	4,5 Zi. Bis 80m ² /Austausch -A-	886,04 €
Pos. 5	Installation Untertischgerät, WM o. ä.	89,73 €
Pos. 6	Steckdose Balkon/Terrasse	94,21 €
Pos. 7	Messprotokoll	134,59 €
Pos. 8	Erneuerung der Unterverteilung	399,28 €
Pos. 9	Diele: Fliesenboden abstemmen, spachteln	358,90 €
Pos.10	Küche: Fliesenboden abstemmen, spachteln	897,26 €
Pos. 11	Bad: Fliesenboden abstemmen, spachteln	386,95 €
Pos. 12	WC: Fliesenboden abstemmen, spachteln	141,32 €
Pos. 13	WC 2 m ² : Wandfliese h=1,35, Alternativ	1.545,53 €
Pos. 14	Bad 6 m ² : Wandfl. 1,35/2,0m, Alternativ	4.026,45 €
Pos. 15	WC 2 m ² : Bodenfliesenbelag	901,76 €
Pos. 16	Bad bis 6m ² : Bodenfliesenbelag	684,16 €
Pos. 17	Fliesenboden Diele	482,00 €

IBAN:
DE10 7116 0000 0002 3880 14
Volksbank Rosenheim
BIC: GENODEF1VRR
Steuer-NR.: 156/257/21137
UST-ID-Nr.: DE 305176787

Pos. 18	Fliesenboden Küche	1.433,37 €
Pos. 19	Zementestrich entf. u. wiederherstellen	223,42 €
Pos. 20	WC oder WT Vorwandelement verkleiden	448,64 €
Pos. 21	Flächenabdichtung, 2 maliges spachteln – bis 6m ² Bodenfläche	595,71 €
Pos. 22	Fugendichtbänder liefern u. einbauen – bis 6m ² Bodenfläche	307,76 €
Pos. 23	Rohrverkleidung aus Hartschaum	167,18 €
Pos. 24	4,5 Zi. < 80m ² : Reinigung kpl.	717,81 €
Pos. 25	4,5 R. < 80m ² : Decke malerfertig spachteln	1.310,00 €
Pos. 26	4,5 Zi. < 80m ² : W-Fläche malerfertig spachteln	3.668,00 €
Pos. 27	Heizkörper streichen	46,22 €
Pos. 28	4,5 Zi. WE: Innentüren streichen	783,30 €
Pos. 29	Zusatz spachteln etc. Türen	400,00 €
Pos. 30	4,5 Zi. < 80m ² : Wandtap. Entf. Kpl-Leistung	1.188,88 €
Pos. 31	1,5 Zi.: Nachputz nach Elektro kpl.	524,90 €
Pos. 32	GK-Decke bis 5m ² mont.	350,00 €
Pos. 33	4,5 Zi. < 80m ² : Alle Altbeläge entfernen	690,55 €
Pos. 34	Fußbodenleisten eckig weiß 65mm	350,00 €
Pos. 35	4,5 Zi. bis 80m ² : Estrich spachteln	500,23 €
Pos. 36	Parkett kpl. Fest verklebt verlegen	8.530,65 €
Pos. 37	Erneuerung Hänge-WC-Anlage	1.736,20 €
Pos. 38	Erneuerung Waschtisch-Anlage	413,86 €
Pos. 39	Erneuerung Badewannen-Anlage	884,25 €
Pos. 40	Waschmaschinenanschluss im Bad	171,60 €
Pos. 41	Handwaschbecken im Gäste-WC	343,21 €
Pos. 42	Erneuerung Be- und Entwässerungsleit.	1.749,65 €
Pos. 43	Handtuch-Heizkörper	746,97 €
Pos. 44	Umbau HK	520,00 €
Pos. 45	UP-Vorrichtung Wasserzähler	370,12 €
Pos. 46	Universalmodul r. Waschtisch-Vorwandmon.	518,17 €
Pos. 47	Buntbart-Zimmertürschloss	322,98 €
Pos. 48	LM-Beschlag für Zimmertüren	282,66 €
Pos. 49	Rauputz erneuert und gestrichen	760,00 €

43.116,32 €

-12.000,00 €

Summe Netto: 31.116,32 €

zzgl. 19% MwSt: 5.912,10 €

Rechnungssumme: 37.028,42 €

Dietmar Göbert GmbH
seit über 35 Jahren



Fenster und Haustüren
in Ihrer Nähe

Dietmar Göbert GmbH • Waldmeisterstr. 79 • 80935 München

Jalea Immobilien GmbH
Herr Carsten Baurigk
Brunnenweg 3
82194 Gröbenzell



Dietmar Göbert GmbH
Waldmeisterstr. 79
80935 München
Tel.: +49 (0) 89 / 35 77 61 67
info@dg-goebert.de
www.dg-goebert.de

München • Berlin
Krefeld • Schmalkalden

Mitglied im
Informationszentrum
des IFT Rosenheim

SCHÜCO WIRUS FENSTER

Seite:	1
Kunden Nr.:	22112
Mobilnr.:	0152-21916480
eMail:	carsten.baurigk@gmx.de
Bearbeiter:	Fr. Hemmer
Techniker:	Hr. Weigl 0152-53195619
Lieferdatum:	15.10.2021
Datum:	21.10.2021

Rechnung Nr. 211052

Betreff: Lieferung und Montage von Fenstern
BV: Rößlestraße 30c, Augsburg

Salamander Kunststofffenster Streamline AD, eckig, Dichtungen im Standard schwarz

Farbe: weiß/weiß

Uf Wert = 1,3W/m²K - Uw Wert = <1,3W/m²K (bezogen auf das Referenzmaß von 1230x1480mm)

5 Kammer System mit hochverdichteter Oberflächenstruktur, Bautiefe 76mm

Rahmen, Flügel, Kämpfer und Stulp generell mit verzinktem Stahl verstärkt

MACO MULTI-MATIC DrehKipp Beschlag, Silber chromatiert mit Secustik Griff, Sicherheit 1 mit 2, ab 1000x1000mm Fenstergröße mit 6 Pilzkopfverriegelungen (absperrbarer Fenstergrieff gegen Mehrpreis), Sicherheitskipplager, Fehlbediensperre und Flügelheber, Scherenlager zweidimensional und Ecklager dreidimensional einstellbar

2-fach-Verglasung mit warmer Kante (Ug = 1,0W/m²K) und einem Schallschutz von 32dB

Abweichungen vom Standard sind in den Positionsbeschreibungen vermerkt

Pos.	Menge	Produkt / Abmessungen	E-Preis EUR	G-Preis EUR
1	1,00	Stück 1flg. Fenster DrehKipp ca. 430x955mm mit Ornamentverglasung 504	238,00	238,00
2	1,00	Stück 1flg. Fenster DrehKipp ca. 1105x1580mm inkl. 30mm Verbr. links und rechts	384,00	384,00
3	1,00	Stück 1flg. Fenstertür DrehKipp ca. 1115x2475mm inkl. 100mm Verbr. oben	522,00	522,00
4	1,00	Stück 1tlg. Festverglasung ca. 1130x2475mm inkl. 30mm Verbr. links und rechts und 100mm Verbr. oben	429,00	429,00
5	1,00	Stück 1tlg. Festverglasung ca. 565x2480mm inkl. 100mm Verbr. oben	269,00	269,00
6	1,00	Stück 1flg. Fenstertür DrehKipp ca. 1160x2480mm inkl. 100mm Verbr. oben	524,00	524,00
7	1,00	Stück Vorbaurollladen mit Kunststoffpanzer Panzerfarbe hellgrau zu Position 3	264,00	264,00
8	1,00	Stück Vorbaurollladen mit Kunststoffpanzer Panzerfarbe hellgrau zu Position 4	264,00	264,00
9	1,00	Stück Vorbaurollladen mit Kunststoffpanzer Panzerfarbe hellgrau zu Position 5	248,00	248,00
10	1,00	Stück Vorbaurollladen mit Kunststoffpanzer	272,00	272,00
Zwischensumme				3.414,00



Dietmar Göbert GmbH
seit über 35 Jahren



Fenster und Haustüren
in Ihrer Nähe

Rechnung Nr. 211052

vom 21.10.2021

Seite: 2

Pos.	Menge	Produkt / Abmessungen	E-Preis EUR	G-Preis EUR
Übertrag				3.414,00
		Panzerfarbe hellgrau zu Position 6		
11	1,00	Stück Rollladengurt + Wickler-Wechsel	45,00	45,00
12	1,00	Aufmaß, Lieferung, Demontage, Montage nach Stand der Technik, Beiputz (bei Beschädigung), Verleisten und Versiegeln	1.700,00	1.700,00
13	1,00	Umweltgerechte Entsorgung der Alt-Elemente	200,00	200,00
14	1,00	Sonderrabatt	-359,00	-359,00
Gesamt Netto				5.000,00
zzgl. 19,00 % USt. auf			5.000,00	950,00
Gesamtbetrag				5.950,00

Zahlbar innerhalb von 14 Tagen ohne Abzug.

Lieferung frei Haus

Eine Freistellungsbescheinigung zum Steuerabzug wurde uns vom Finanzamt München am 18.11.2019 erteilt. Sie sind daher von der Pflicht zum Steuerabzug nach § 48 Abs. 1 befreit.

Auch als Privatperson sind Sie gemäß §14b Abs. 1 UStG verpflichtet, diese Rechnung mindestens 2 Jahre lang aufzubewahren.

Diese Rechnung beinhaltet:

Sonstige Kosten (inkl. USt.)	Lohnanteile (inkl. USt.)
3.927,00 EUR	2.023,00 EUR