

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

### 3 Zimmer Eigentumswohnung



Balkon

Objekt-Nr. OM-421003

#### Wohnung

Verkauf: **335.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Funk

86179 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980
Etagen	3
Zimmer	3,00
Wohnfläche	83,00 m²
Energieträger	Gas
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €
Hausgeld mtl.	335 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1980 wurde in einer massiven Ziegelbauweise erstellt. Die Wohnung befindet sich in Augsburg im schönen Stadtteil Haunstetten. Durch die nach Westen und Osten ausgerichtete Lage der Wohnung ist sie sehr lichtdurchflutet. Sie bietet ein angenehmes Wohnambiente und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung.

Mit einer Wohnfläche von 83,83 qm eignet sie sich ideal für Paare, kleine Familien und Kapitalanleger. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie eine einladende Diele mit kleinem Flur, von welchen aus es in die einzelnen Zimmer geht. Der Wohnbereich, sowie das Schlafzimmer bietet direkten Zugang zur großzügigen nach Westen ausgerichteten Loggia, die mit einer elektrischen Markise beschattet werden kann. Zusätzlich bietet ein kleiner Abstellraum auf der Loggia zusätzlichen Stauraum für z.B. Blumentöpfe, Erde, Gerätschaften usw.

## Ausstattung

Die Böden bestehen aus einer Kombination von Parkett, Laminat und pflegeleichten Fliesen, die der Wohnung eine warme Atmosphäre verleihen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer geräumigen Duschkabine mit bodentiefem Einstieg ausgestattet. Die separate Toilette mit Waschbecken befindet sich gegenüber des Badezimmers. In der Küche befindet sich zusätzlich eine geräumige und sehr nützliche Abstellkammer die für heutige Bauträger leider nicht mehr von Bedeutung sind. Die Wohnung ist in allen Räumen mit hochwertigen Kunststoff-Isolierglasfenstern modernisiert worden. In allen Räumen sind elektrische/ programmierbare Rollladenantriebe nachgerüstet worden. Die elektrische Markise der Loggia ist vom Wohnzimmer aus steuerbar. Wohnungs-, Zimmertüren und Fenster sind in weiß gehalten. Bad-, Toiletten- und Küchenfliesen sind nostalgisch, jedoch in einem absolut guten Erhaltungszustand. Der Zustand der Wohnung ist sehr gepflegt, jedoch für den ein oder anderen als modernisierungsbedürftig zu bezeichnen. Mit im Angebot ist ein trockener, geräumiger und abschließbarer Keller mit 12 qm. Die Möglichkeit zur Aufstellung einer eigenen Waschmaschine und eines Trockners befindet sich im Kellergeschoss in einem Gemeinschaftsraum mit eigenem Stromanschluss. Es besteht aber auch in der Küche ein Waschmaschinenanschluss.

Ein Tiefgaragenstellplatz im Haus ist für 15.000 € mit zu erwerben.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Lage der Wohnung befindet sich im schönen Augsburger Stadtteil Haunstetten Süd mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Wohnanlage ist umrahmt von Grünflächen, gepflegten Reihenhäusern sowie weitere Wohnanlagen. Ärzte aus verschiedenen Fachrichtungen, Schulen, Kindergarten, Schwimm- und Hallenbad sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Weitere Annehmlichkeiten der Wohnung:

Bushaltestelle direkt vor dem Haus, Straßenbahn fußläufig zu erreichen, schnelle Anbindung an die neue B 17, sowie der Uniklinik Augsburg. Lebensmittelgeschäft direkt gegenüber dem Haus.

Für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet der nahegelegene Siebentischwald, der Ilse-, sowie Kuhsee viele Möglichkeiten.

Die Tatsache, dass die Wohnung frei zum Bezug ist, macht dieses Angebot nicht nur für Kapitalanleger interessant, sondern vor allem auch für Eigennutzer. Da die Wohnung von Privat verkauft wird, entfällt die Käuferprovision von 3,57 %.

Keine Makleranfragen!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	91,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

