

Exposé

Wohnung in Augsburg

Sofort bezugsfertige 3-Zimmer Wohnung in Augsburg-Haunstetten – kernsaniert, Tiefgaragenstellplatz



Objekt-Nr. OM-422823

Wohnung

Verkauf: **382.500 €**

Angerstraße 5
86179 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	440 €	Stellplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sofort bezugsfertige, sanierte Wohnung mit Westbalkon und zwei Tiefgaragenstellplätzen

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in gutem baulichen Zustand.

Die Wohnung wurde umfangreich saniert und präsentiert sich in einem modernen, sehr gepflegten Zustand.

Im Zuge der Sanierung wurden die Elektroinstallationen erneuert, die Sanitärleitungen vollständig ausgetauscht sowie das Badezimmer vollständig modernisiert. Zudem wurden neue Bodenbeläge verlegt, wodurch ein zeitgemäßes und wohnliches Ambiente entsteht.

Dank der durchdachten Raumaufteilung und der angenehmen Lichtverhältnisse bietet die Wohnung ein sehr gutes Wohngefühl.

Die Wohnung befindet sich in einem sofort bezugsfertigen Zustand und eignet sich sowohl ideal zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Die Wohnung wird provisionsfrei, also ohne Makler, angeboten.

In der Teilungserklärung ist eine Wohnfläche von 77,4 m² angegeben.

Eine aktuelle Wohnflächenberechnung nach WoFIV ergibt eine Wohnfläche von ca. 81,9 m² (aufgerundet ca. 82 m²).

Die neue Berechnung liegt vor und kann gerne eingesehen werden.

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich insgesamt in einem guten und gepflegten Zustand.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine hochwertige und zeitlose Ausstattung und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. In den Wohnräumen wurden Parkettböden verlegt, die ein warmes und wohnliches Ambiente schaffen. Das Badezimmer sowie weitere Funktionsbereiche sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet.

Das großzügige Badezimmer wurde modern und komfortabel gestaltet. Ein besonderes Highlight ist der barrierefreie, fugenlose Übergang zur Dusche, der sowohl optisch als auch funktional überzeugt. Die großzügige Regendusche sorgt für hohen Duschkomfort. Zudem verfügt das Bad über zwei hochwertige Waschtische, einen beleuchteten Spiegel sowie einen Waschmaschinenanschluss.

In der Wohnung sind bereits Deckenlampen installiert, sodass ein sofortiger Einzug ohne zusätzlichen Installationsaufwand möglich ist.

Die Wohnung wird ohne Einbauküche verkauft, was dem Käufer die Möglichkeit bietet, die Küche individuell nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Haunstetten im Süden von Augsburg. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine ruhige, gewachsene Wohnstruktur sowie eine sehr gute Infrastruktur aus und gehört zu den gefragten Wohnlagen der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass die Augsburger Innenstadt sowie weitere Stadtteile schnell und bequem erreichbar sind.

Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und angenehmer Wohnruhe.

Aufgrund der stabilen Nachfrage eignet sich die Wohnung sowohl hervorragend zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	129,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

