

# Exposé

## Bungalow in Augsburg

### Bungalow am Lech



Objekt-Nr. **OM-432512**

### Bungalow

Verkauf: **859.000 €**

86161 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	431,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	172,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein neuwertiger Bungalow in begehrter Lage in unmittelbarer Nähe zum Lechufer in Augsburg. Die Immobilie wurde im Jahr 2019 errichtet und im Jahr 2020 erstmals bezogen. Sie befindet sich in einem äußerst gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand. Das Haus wurde seit Fertigstellung ausschließlich von den Eigentümern selbst bewohnt und war zu keinem Zeitpunkt vermietet.

Der Bungalow überzeugt durch seine ebenerdige Bauweise und ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene – ideal für Paare, Familien oder für ein altersgerechtes Wohnen.

Zusätzlich ist die Immobilie teilunterkellert und bietet dadurch wertvolle Nutz-, Lager- und Abstellflächen, die den Wohnkomfort funktional ergänzen.

## Ausstattung

### #Bauweise & Energieeffizienz#

Moderne, energieeffiziente Massivbauweise

Außenwände aus 36,5 cm starkem Ziegelmauerwerk

Flachdachkonstruktion

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Fußbodenheizung im gesamten Haus mit elektrischen Raumthermostaten

Zwei Kellerräume ( Hobbyraum&Flur) ebenfalls mit Fußbodenheizung ausgestattet

3-fach-verglaste, bodentiefe Fensteranlagen

Elektrische Rollläden an allen Fenstern

Jedes Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Garten bzw. zur Terrasse

### #Innenausstattung#

Fliesenbelag im gesamten Haus, einschließlich Kellergeschoss

Offener, moderner Wohn- und Essbereich mit Kamin (Holzbefuerung) – angenehme Zusatzwärme und besondere Wohnatmosphäre im Winter

Hochwertige, voll ausgestattete Einbauküche mit Kochinsel

### #Sanitärausstattung#

Hauptbadezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken

Gäste-WC mit bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken

### #Hauswirtschaft & Technik#

Wasch-/Technikraum mit vollständig gefliesten Wänden und Boden

Podeste für Waschmaschine&Trockner

Geflieste Geschosstreppe vom Erdgeschoss ins Kellergeschoss

Inklusive Handlauf&Gerüst aus Eichenholz

### #Garage & Stellplätze#

Integrierte, gemauerte und geflieste Garage:

Kalt- und Warmwasseranschluss,

Mehrere Steckdosen, sowie Starkstromanschluss,

Elektrisches Garagentor.

Zusätzliche Parkmöglichkeiten für bis zu drei Fahrzeuge in der gepflasterten Zufahrt.

#Außenbereich#

Großzügige, überdachte Terrasse mit elektrischen Beschattung

Zweite, offene Terrasse

Gepflegter Gartenbereich.

Das Grundstück verfügt über einen eigenen Brunnen mit Grundwasserzugang, die Gartenbewässerung erfolgt über eine elektrisch betriebene Pumpe.

Zusätzlich wurde in die massive Einfriedung ein weiteres Eingangstür integriert, sodass das Grundstück nun von zwei unterschiedlichen Straßen aus zugänglich ist.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Herrenbach – einer Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und hohem Freizeitwert.

In indirekter Nähe zum Lechufer gelegen, profitieren Sie hier von einer außergewöhnlich naturnahen Umgebung. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die bekannte Kanustrecke Augsburg am Hochablass sowie das beliebte Naherholungsgebiet Kuhsee. Diese Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren, Wassersport oder entspannte Stunden am Wasser.

Der Bungalow selbst befindet sich in einer äußerst ruhigen Einbahnstraße mit insgesamt nur 21 architektonisch einheitlichen Bungalows. Die gewachsene, gepflegte Nachbarschaft und die verkehrsarme Lage sorgen für eine besonders angenehme und sichere Wohnatmosphäre.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur macht diese Lage attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



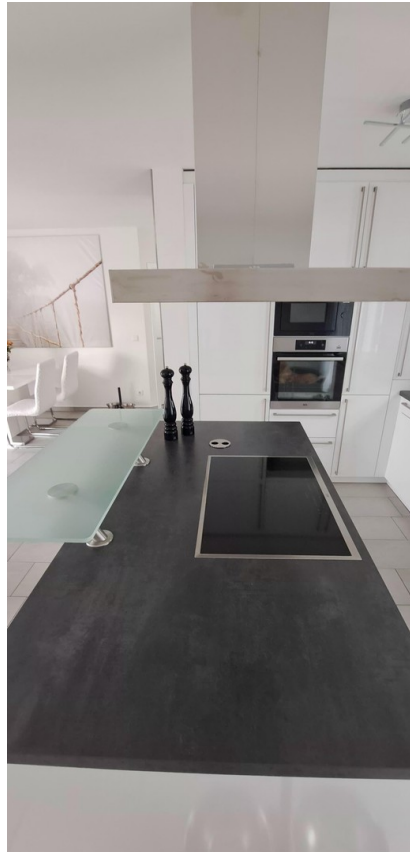
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



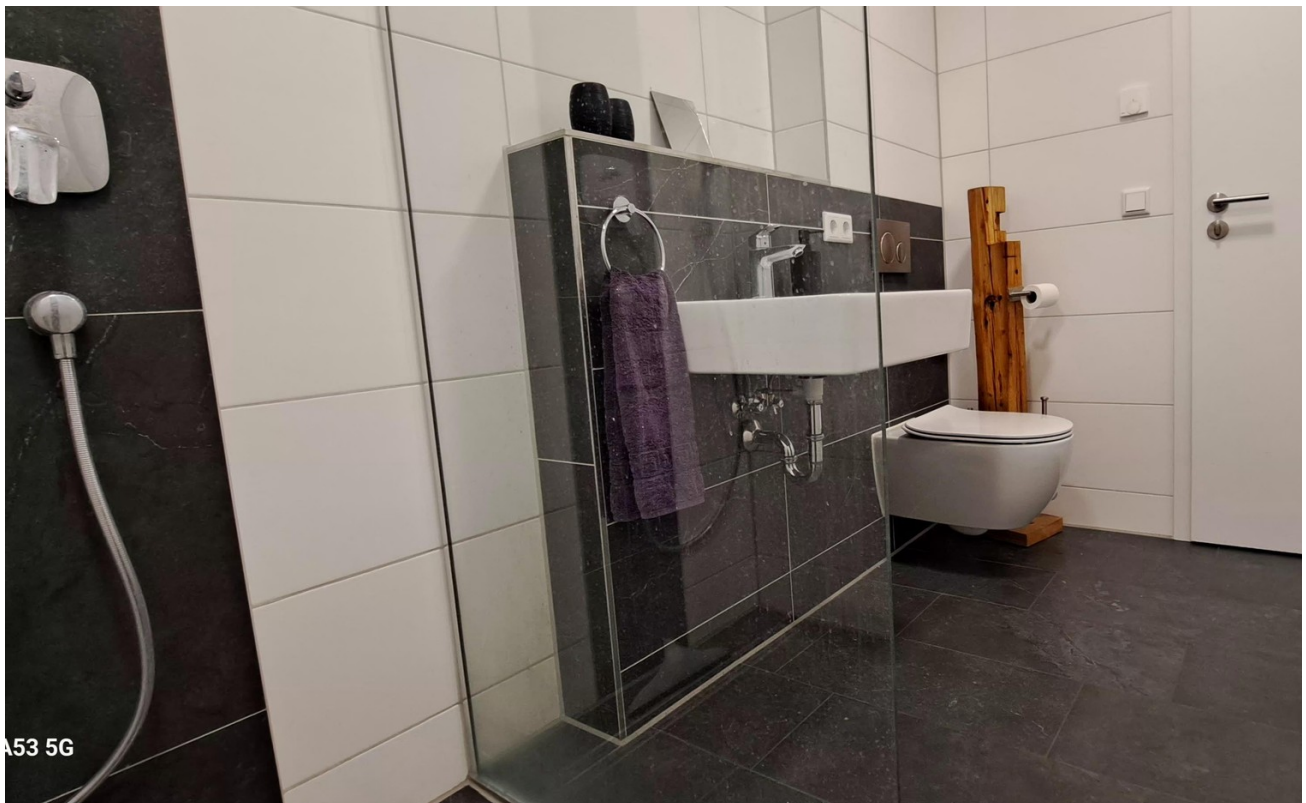
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

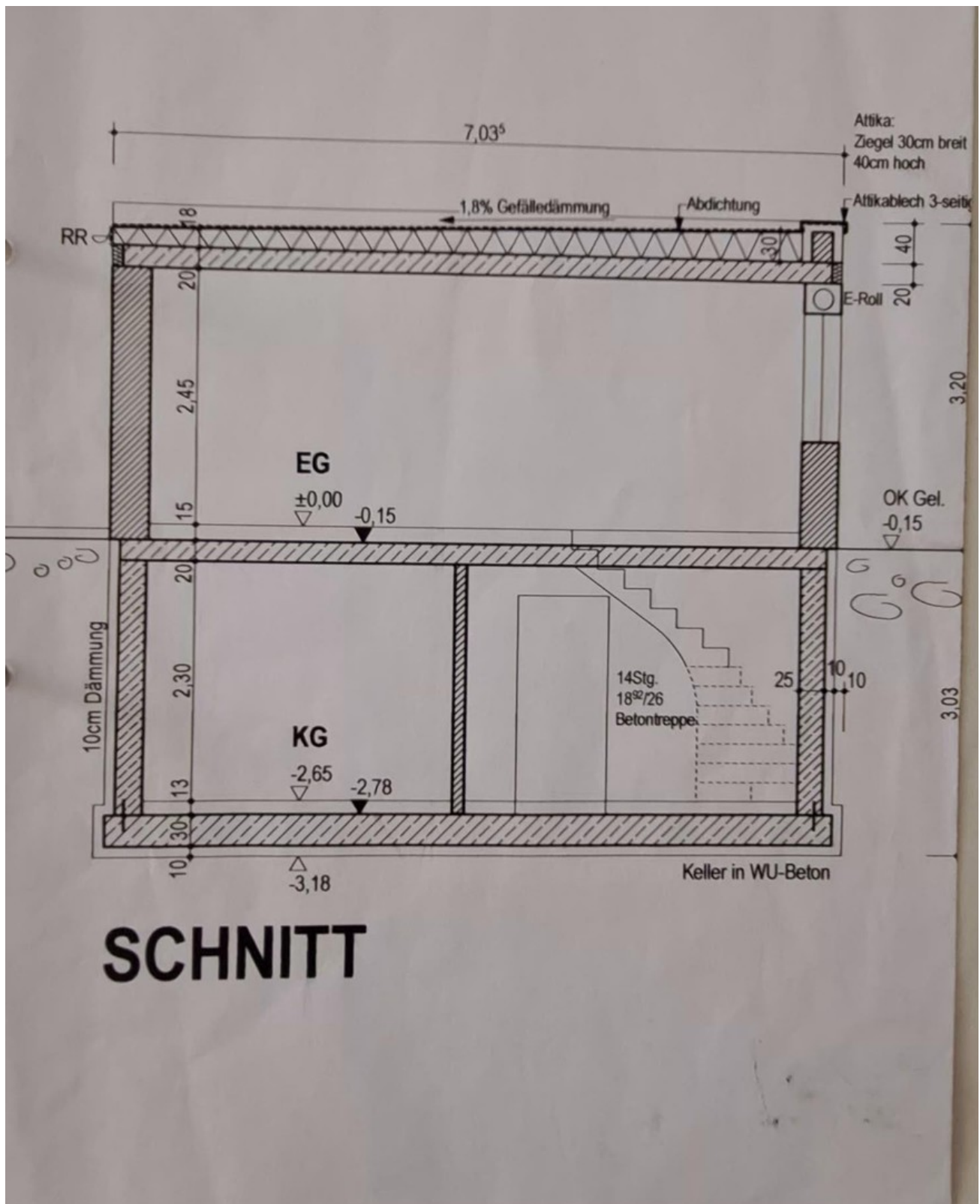


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

