

Exposé

Wohnung in Augsburg

Geschmackvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, KFZ-Stellplatz und Einbauküche in Augsburg-Lechhausen



Objekt-Nr. OM-436400

Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:
SALIH ILARSLAN

86167 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	68,19 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	70,46 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	378 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 68 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Augsburg-Lechhausen.

Die Wohnung verfügt über einen überdeckten Balkon (Südseite) , der zum Entspannen einlädt, sowie ein eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum.

Ein KFZ-Stellplatz (zzgl. 8.000,- Euro) im Hof ist ebenfalls vorhanden und bietet Schutz für Ihr Fahrzeug.

Die Innenausstattung ist als gepflegt einzustufen und bietet eine gute Basis für Ihre persönliche Gestaltung.

Im Kaufpreis ist eine Maßangefertigte, hochwertige Einbauküche inbegriffen.

Das Gebäude hat insgesamt 3 Etagen und die Wohnung ist Teil eines Mehrfamilienhauses. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Folgende Erhaltungsrücklage vorhanden:

Anteil der Wohnung: ca. 2.000,00 €

(in den nächsten Jahren keine Maßnahmen/Kosten geplant)

Erläuterung Hausgeld mtl. 378,00 €

- Hausgeld mtl. 321,75 €

- Rücklage mtl. 56,25 €

!!! Makleranfragen für ein Verkaufs Auftrag nicht erwünscht !!!

Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler

Ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Ausstattung

- KFZ- Stellplatz zzgl. 8.000,00 Euro
- Maßangefertigte Einbauküche
- 1 Wohnzimmer mit Balkon
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer / Arbeitszimmer
- 1 Küche inkl. Einbauküche
- Bad / WC
- 1 Kellerraum
- Waschraum und Raum/ Bereich zum Wäsche trocknen
- Laminatboden
- Fenster 2008 erneuert
- Außenfassade gestrichen 2019
- Zentralheizung auf neustem Stand in 2021 gebracht

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Noch einige Punkte zum Standort der Wohnung:

- Entfernung Augsburg Stadtmitte ca. 2,3 km / 6 min. fahrt
- Entfernung Stadtstrand Flößerpark / Lech 800 Meter / ca. 7 min. gehen
- Entfernung Autobahn A8 3 km / ca. 8 Minuten fahrt
- Entfernung Flughafen München 86 km / ca. 50-55 min. fahrt
- Entfernung Hauptbahnhof Augsburg 3,5 km / ca. 13 Minuten fahrt
- Entfernung Bahnhof-Hochzoll Augsburg Gleis 3 und 4 4,9km / ca. 11 Minuten fahrt
- Entfernung Autobahn A8 3 km / ca. 8 Minuten fahrt

Lage

Lechhausen ist ein charmanter Stadtteil von Augsburg mit einer freundlichen Nachbarschaft und guter Anbindung.

Die Straßenbahnlinie 1 sowie die Buslinien 22 und 23 von der Haltestelle Lechhausen Schlüsse aus sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Stadtteile.

Die Gegend ist sicher und bietet eine angenehme Atmosphäre, die sowohl für junge Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist.

Zu Fuß erreichen Sie die Goethe-Mittelschule, Luitpold- Grundschule, Kindergärten, Ärzte, Supermärkte, Bäckereien, Stadtbücherei Lechhausen, Restaurants und Cafés.

Mehrere Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Fitnessstudios und Kleiderreinigungen finden Sie ebenfalls vor Ort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	151,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gang

Exposé - Galerie



Balkon (Wohnzimmer)



Küche

Exposé - Galerie



BAD - WC



Schlafzimmer / Eltern

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Eigener Kellerraum

Exposé - Galerie



Waschmaschinenraum



Trocknerraum



Hauseingang

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Hauseingang

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Eigener KFZ-Stellplatz

Exposé - Galerie



Aussenansicht Grünanlage

Exposé - Grundrisse

