

# Exposé

## Reihenendhaus in Augsburg

### Reiheneckhaus mit Garten - Mitten in der Stadt



Objekt-Nr. OM-436551

### Reihenendhaus

Verkauf: **520.000 €**

Ansprechpartner:  
Giovanni Fumarola

86152 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	151,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Reiheneckhaus bietet Ihnen die Möglichkeit, stadtnah zu wohnen und dennoch die Ruhe eines eigenen Gartens zu genießen. Direkt neben dem historischen Jakobertor gelegen, verbindet die Immobilie praktische Stadtlage mit einer wohnlichen Atmosphäre.

Das Haus erstreckt sich über vier Etagen und bietet funktionalen Wohnraum für verschiedenste Bedürfnisse:

**Keller:**

Der Keller verfügt über drei Räume, die vielfältig genutzt werden können – ob als Stauraum, Hobbyraum oder Werkstatt. Zusätzlich gibt es einen separaten Waschkraum, der für Ordnung und Praktikabilität sorgt.

**Erdgeschoss:**

Das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten lädt zum Entspannen ein. Ein betriebsbereiter Schwedenofen mit Glasscheibe sorgt für wohlige Atmosphäre. Küche und Gästetoilette befinden sich ebenfalls auf dieser Etage.

**Obergeschoss:**

Hier befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer mit Balkon sowie ein weiteres Zimmer, das als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann. Das Badezimmer verfügt über zwei Fenster, die für angenehmes Tageslicht und gute Belüftung sorgen.

**Dachgeschoss**

Das Dachstudio bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Zwei große Fenster und ein zusätzliches Dachflächenfenster sorgen hier für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Das Haus kann sofort bezogen es ist frisch gestrichen und wartet auf seinen neuen Besitzer.

**Fazit:**

Ein praktisches Zuhause mit eigenem Garten und guter Lage – ideal für alle, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Urbanes Leben mit grünem Charme

Die Immobilie liegt in der Jakobervorstadt, einem zentral gelegenen Stadtteil Augsburgs, der städtisches Wohnen mit einer außergewöhnlichen Nähe zur Natur verbindet.

Direkt am Stadtgraben gelegen, bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder erholsame Stunden im Freien. Die ruhigen Wege entlang des Stadtgrabens schaffen eine fast ländliche Atmosphäre und laden dazu ein, die Natur direkt vor der Haustür zu genießen. Ein besonderes Extra für Anwohner: Ein kleiner Kräutergarten, der Ihnen den Zugang zu frischen Kräutern ermöglicht.

Für Familien und Sportbegeisterte gibt es in der Nähe Spielplätze, Outdoor-Sportanlagen und vielseitige Freizeitangebote. Die traditionsreiche Kahnfahrt in der Umgebung sorgt mit ihrer charmanten Kulisse für eine entspannte Atmosphäre und macht das Viertel noch attraktiver.

Trotz der grünen Umgebung befinden Sie sich mitten in der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle und historische Highlights sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist auch die Mobilität gewährleistet.

Fazit:

Diese Lage bietet eine seltene Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung – ideal für alle, die eine zentrale und gleichzeitig entspannte Wohnumgebung suchen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	233,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## 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



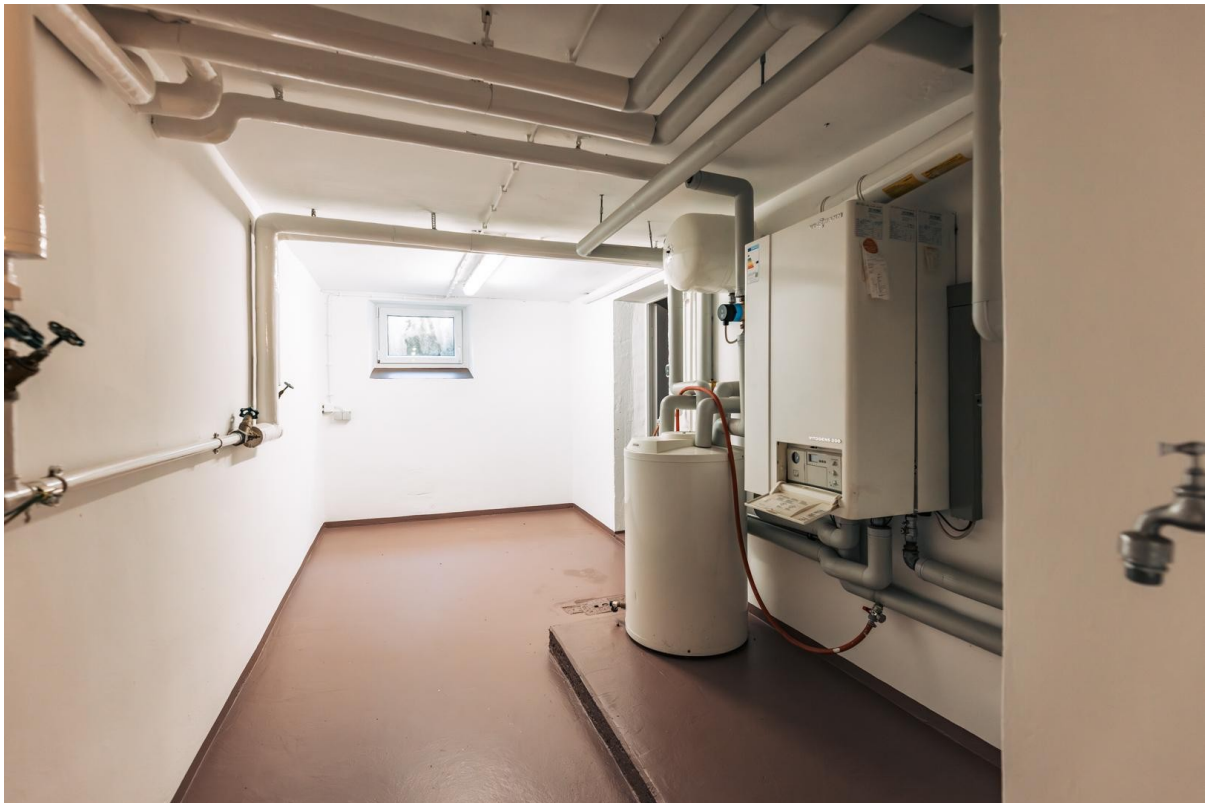
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé mit Grundrissen

# Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg | Verkauf von Privat

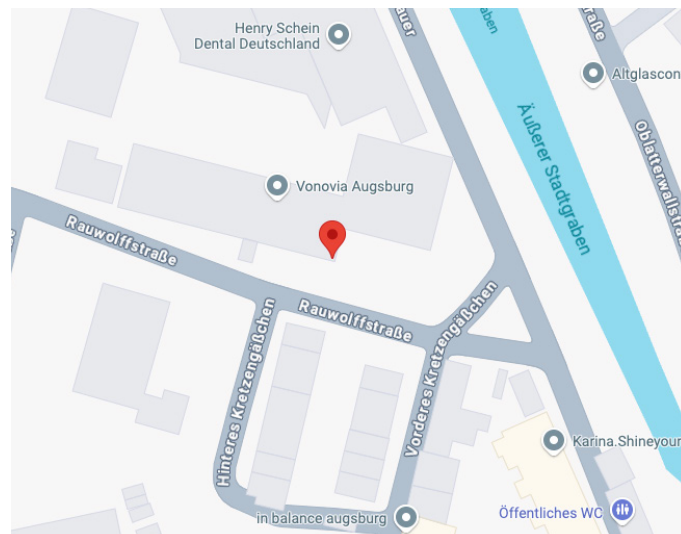


## Übersicht

Dieses charmante Reiheneckhaus am Jakobertor kombiniert städtisches Wohnen mit einem eigenen Garten.

Auf vier Etagen bieten sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Helles Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Balkon, Dachstudio und ein gepflegter Garten.

Die zentrale Lage in der Jakobervorstadt überzeugt durch naturnahe Erholung am Stadtgraben, vielseitige Freizeitangebote und eine perfekte Infrastruktur. Ideal für alle, die urbanen Komfort mit Ruhe verbinden möchten!



# Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg

## Allgemeines

Typ	Reiheneckhaus
Etagenanzahl	4
Wohnfläche ca.	102 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	71 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	151 m <sup>2</sup>
Grund und Bodenwert	226.500 €
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Gäste-WC	1
Garage	1

Dieses charmante Reiheneckhaus bietet Ihnen die Möglichkeit, stadtnah zu wohnen und dennoch die Ruhe eines eigenen Gartens zu genießen. Direkt neben dem historischen Jakobertor gelegen, verbindet die Immobilie praktische Stadtlage mit einer wohnlichen Atmosphäre.

Die Immobilie ist aktuell nicht vermietet.

Das Haus erstreckt sich über vier Etagen und bietet funktionalen Wohnraum für verschiedenste Bedürfnisse:

### Keller

Der Keller verfügt über drei Räume, die vielfältig genutzt werden können – ob als Stauraum, Hobbyraum oder Werkstatt. Zusätzlich gibt es einen separaten Waschkraum, der für Ordnung und Praktikabilität sorgt.

### Erdgeschoss

Das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten lädt zum Entspannen ein. Die Küche ist kompakt und funktional gestaltet und bietet Platz für das Wesentliche. Eine Gästetoilette ist ebenfalls auf dieser Ebene vorhanden.

### Obergeschoss

Hier befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer mit Balkon sowie ein weiteres Zimmer, das als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann. Das Badezimmer verfügt über zwei Fenster, die für angenehmes Tageslicht und gute Belüftung sorgen.

## Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr	1968
Objektzustand	Gepflegt
Heizungsart	Gas-Heizung
Energieträger	Gas
Energieausweis	Liegt vor
Sanierung	2004
Dach mit Mineralwolle isoliert und Folie verlegt	
Dach mit Tonziegel neu gedeckt	
Fassade neu gestrichen	
Neues Bad und Gäste-WC	
EG & 1. OG neue Kunststofffenster	
2. OG Dachspitz ausgebaut (Büro mit 8,74 m <sup>2</sup> Wohnfläche und 12,67 m <sup>2</sup> Nutzfläche)	
2020 neuer Elektrokasten mit FI-Schutzschalter	
November 2025 vom Dachboden bis zum Keller neu gestrichen	

### Dachgeschoss

Das Dachstudio bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Zwei große Fenster und ein zusätzliches Dachflächenfenster sorgen hier für eine helle und freundliche Atmosphäre.

### Fazit

Ein praktisches Zuhause mit eigenem Garten und guter Lage – ideal für alle, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten. Bezugsfertig.

### Verkaufspreis

**520.000 €**

inkl. Alno Küche mit Siemens Geräten, Holzofen und Garage. Es fallen **KEINE** Maklerprovisionen an.

# Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg

## Flächenberechnung

### Erdgeschoss

Wohnzimmer	24,73 m <sup>2</sup>
Küche	10,58 m <sup>2</sup>
WC	1,40 m <sup>2</sup>
Flur	6,75 m <sup>2</sup>
Terrasse	11,67 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 55,13 m<sup>2</sup></b>

### 1. und 2.Obergeschoss

Schlafzimmer	19,47 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	8,29 m <sup>2</sup>
Bad	3,79 m <sup>2</sup>
Flur	3,29 m <sup>2</sup>
Loggia	3,29 m <sup>2</sup>
Büro (2. OG)	8,74 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 46,87 m<sup>2</sup></b>

### Gesamt

Erdgeschoss	55,13 m <sup>2</sup>
1. und 2. Obergeschoss	46,87 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 102 m<sup>2</sup></b>

# Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg

## Lage

Urbanes Leben mit grünem Charme

Die Immobilie liegt in der Jakobervorstadt, einem zentral gelegenen Stadtteil Augsburgs, der städtisches Wohnen mit einer außergewöhnlichen Nähe zur Natur verbindet.

Direkt am Stadtgraben gelegen, bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder erholsame Stunden im Freien. Die ruhigen Wege entlang des Stadtgrabens schaffen eine fast ländliche Atmosphäre und laden dazu ein, die Natur direkt vor der Haustür zu genießen. Ein besonderes Extra für Anwohner: Ein kleiner Kräutergarten, der Ihnen den Zugang zu frischen Kräutern ermöglicht.

Für Familien und Sportbegeisterte gibt es in der Nähe Spielplätze, Outdoor-Sportanlagen und vielseitige Freizeitangebote. Die traditionsreiche Kahnfahrt in der Umgebung sorgt mit ihrer charmanten Kulisse für eine entspannte Atmosphäre und macht das Viertel noch attraktiver.

Trotz der grünen Umgebung befinden Sie sich mitten in der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle und historische Highlights sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist auch die Mobilität gewährleistet.

## Fazit

Diese Lage bietet eine seltene Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung – ideal für alle, die eine zentrale und gleichzeitig entspannte Wohnumgebung suchen.

# Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg



# Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg



# Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg



# Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg



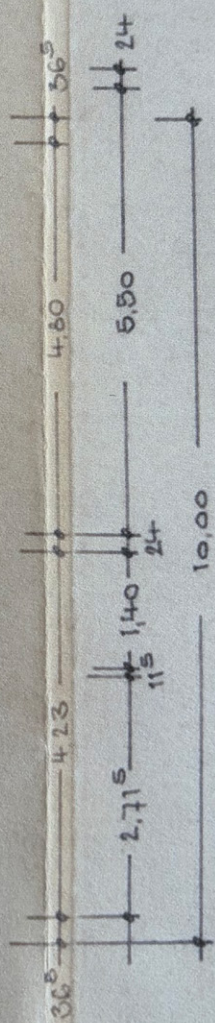
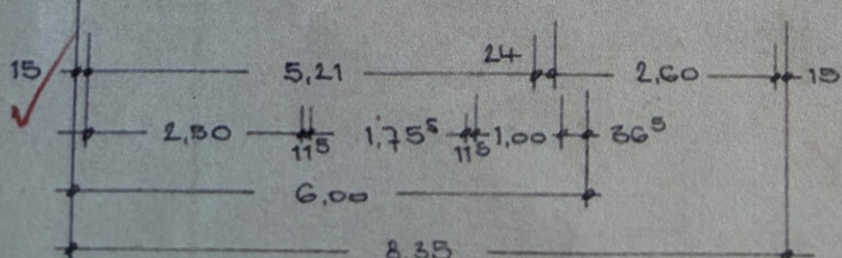
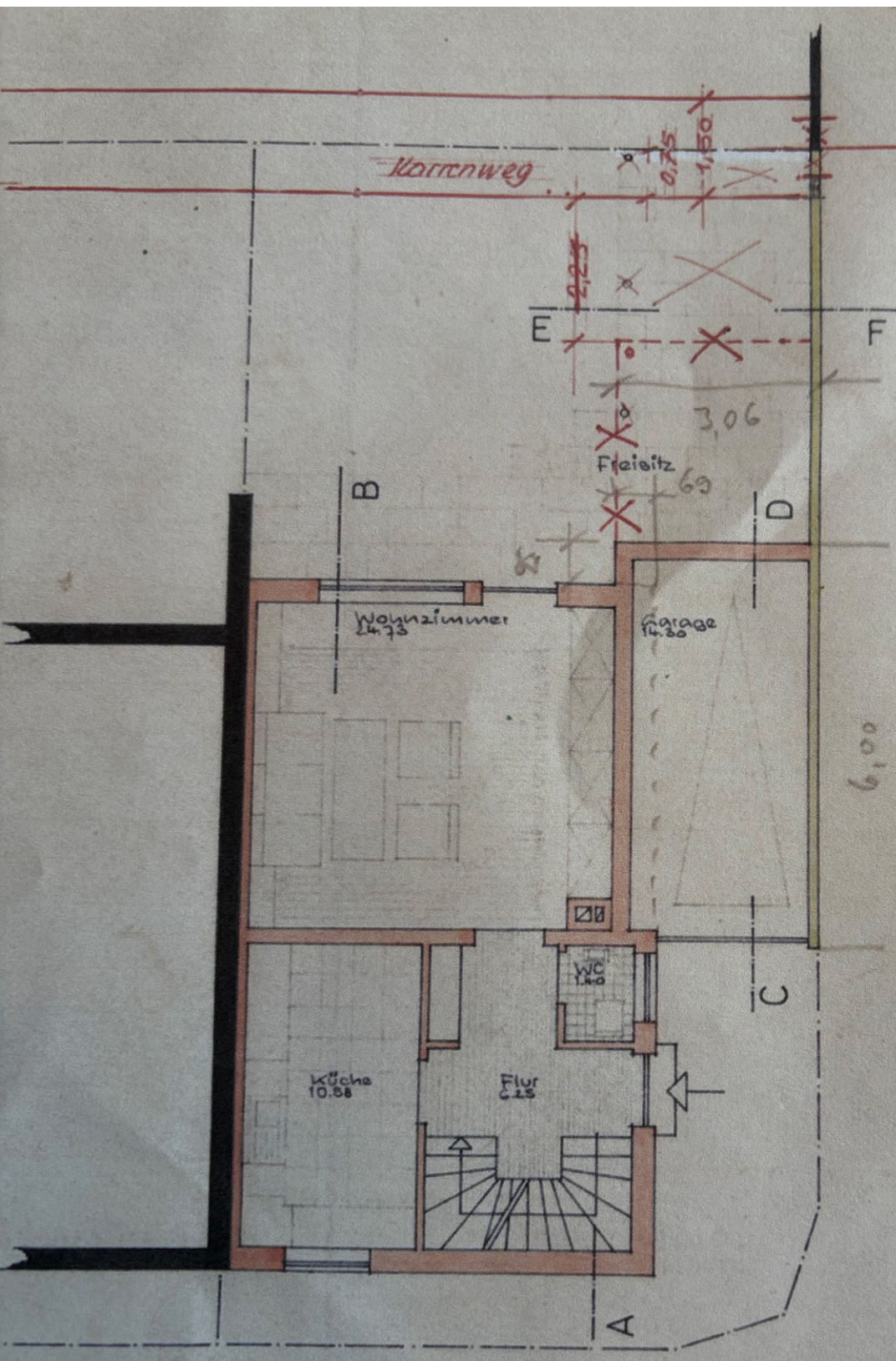
# Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg



# Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg



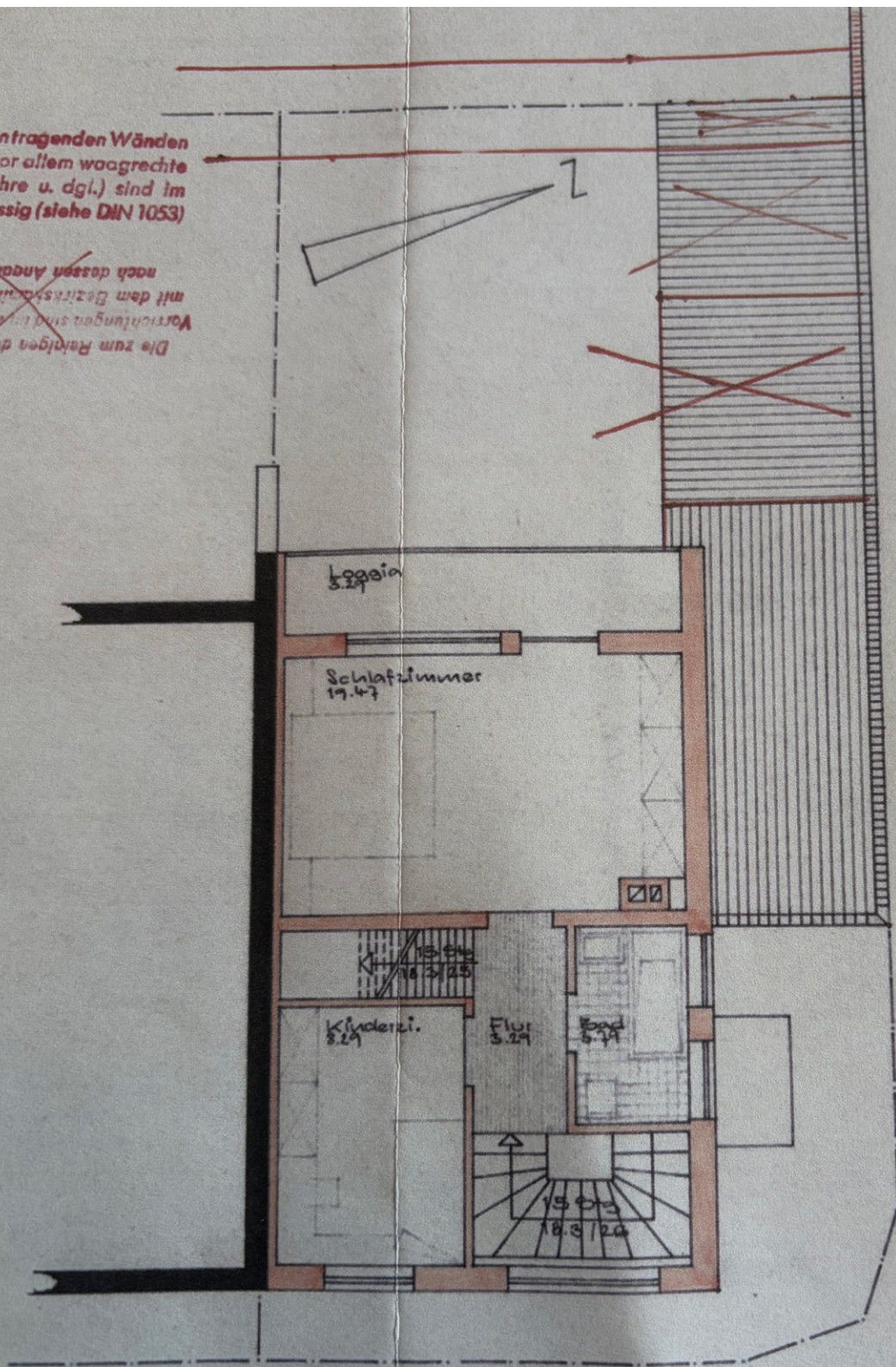
Verschwächungen in tragenden Wänden bis 30 cm Stärke (vor allem waagrecht) sind für Heizrohre u. dgl. sind allgemein unzulässig (siehe DIN 1043).  
~~zum Realisieren des Komplexes nötigen Abänderungen sind im Hinblick auf den Bestandszustand herzustellen. Nach dieser Angabe herzustellen.~~

# Rauwolfstraße 14

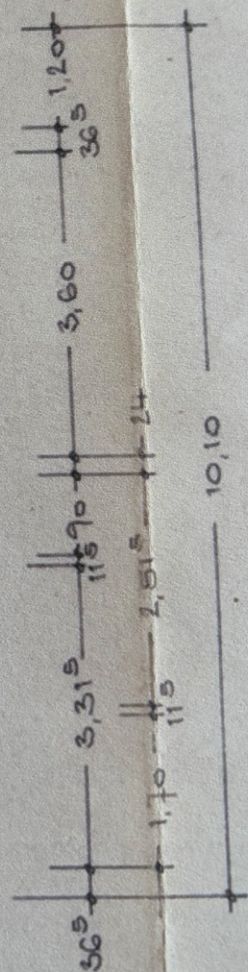
86152 Augsburg

an in fragenden Wänden  
(vor allem waagrechte  
Strohrohre u. dgl.) sind im  
unzulässig (siehe DIN 1053)

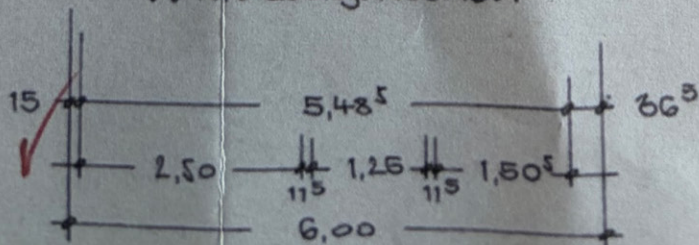
Die zum Reinigen des  
Vorratens sind  
Vorratens sind  
mit dem Bezirksamt  
nach dessen Angabe



Rauwolfstrasse



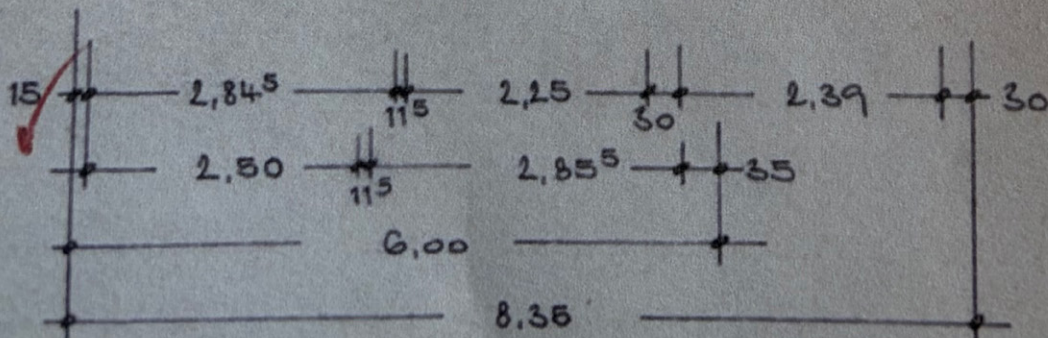
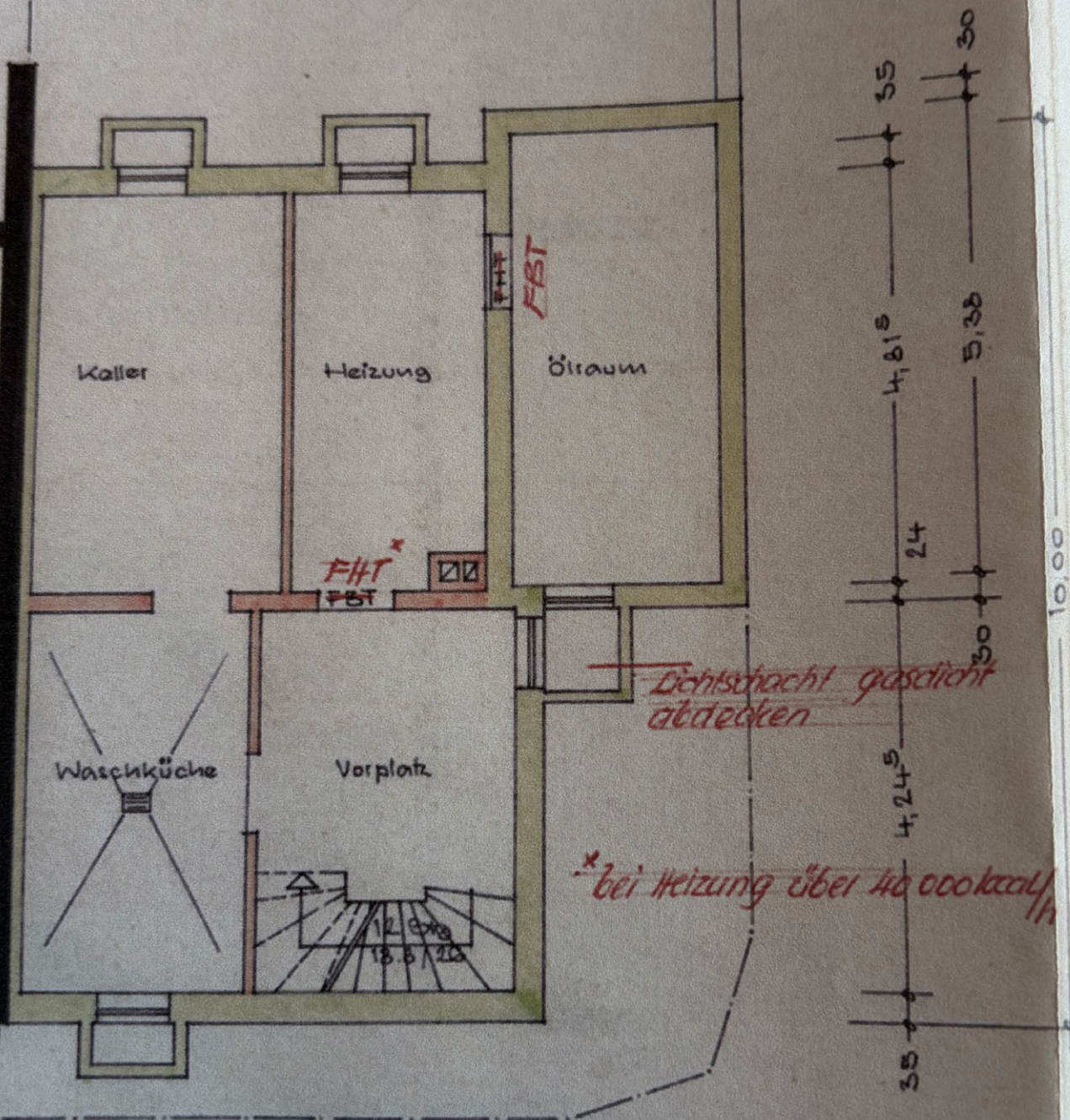
v. Kretzengässchen



# Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg

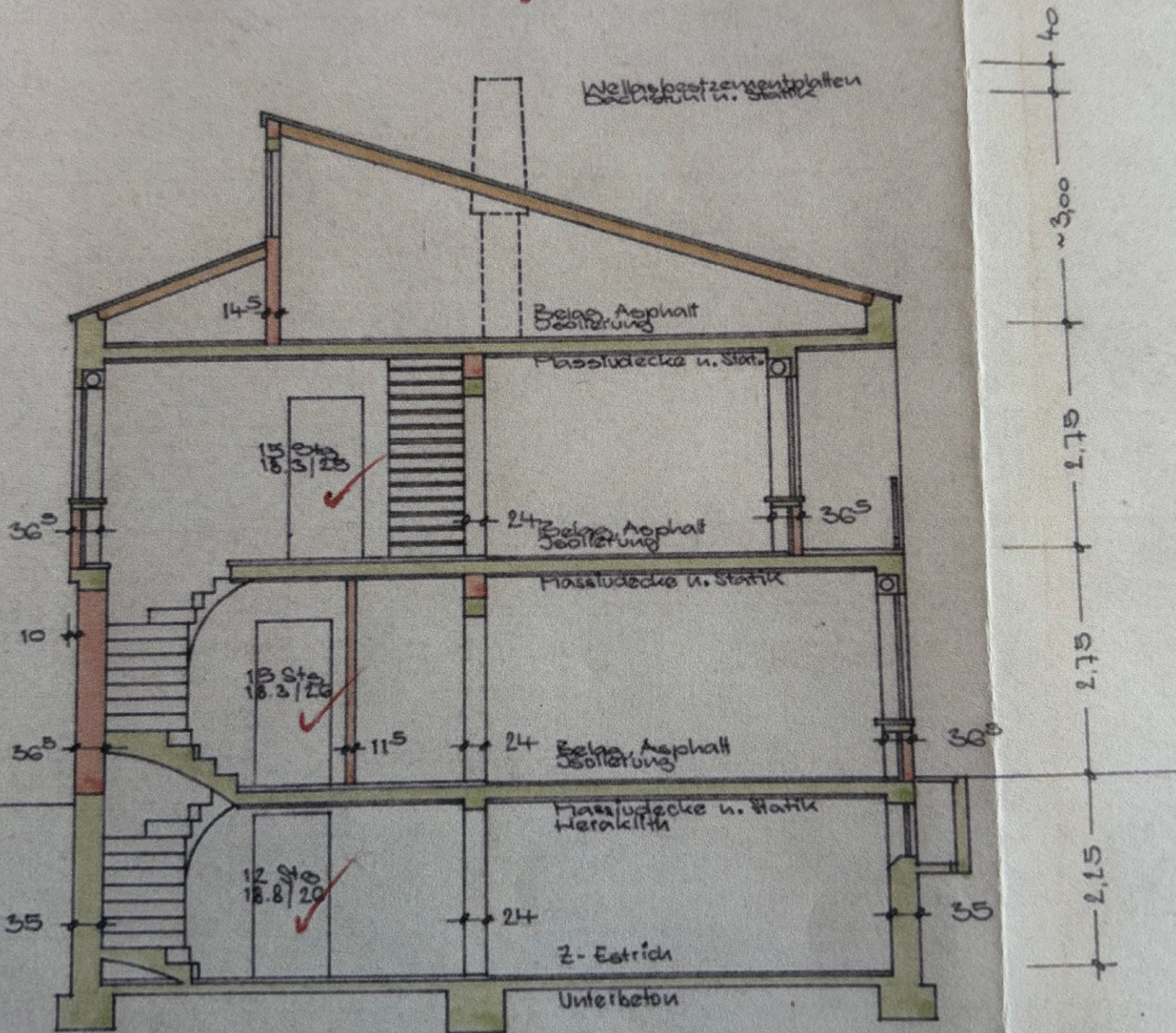
*Für Delfeuerungsanlage eigene Pläne*



# Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg

Dachneigungen und Höhen wie Nachbargebäude ✓

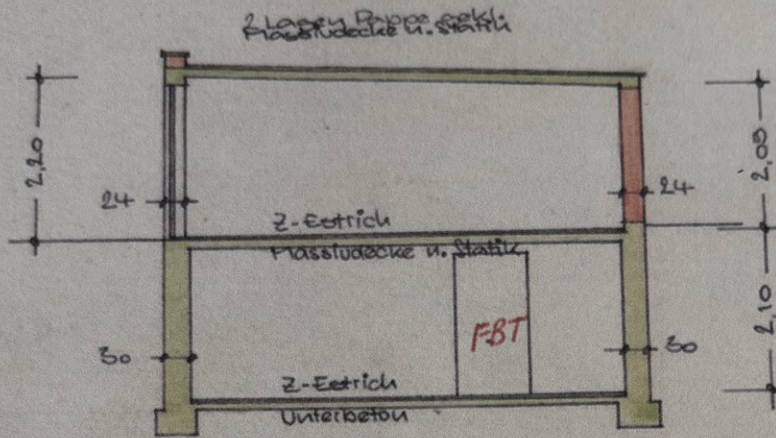


gepr. 2. 11. 67.  
Bauordnungsamt  
Rauwolf

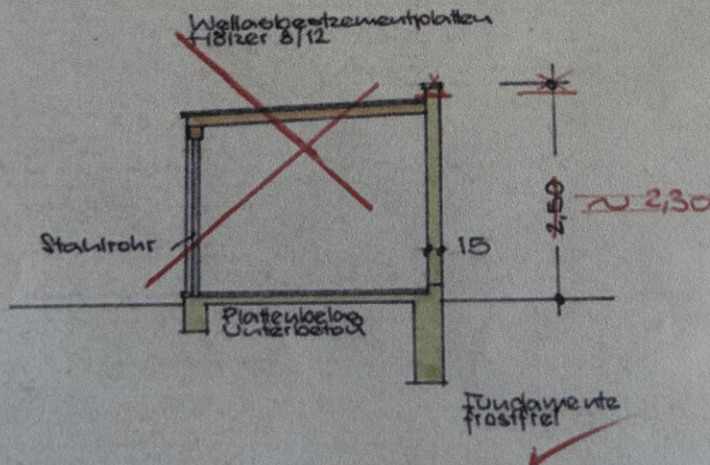
# Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg

Konstruktive Bauteile nach Statik  
Wärmeschutz nach DIN 4108



Schnitt C - D



Schnitt E - F

7. Aug  
WIEDERA  
BAUHER

Grundri  
Massta