

Exposé

Wohnung in Augsburg

4-Zimmerwohnung / Erstbezug nach Kernsanierung



Objekt-Nr. OM-445079

Wohnung

Verkauf: **365.000 €**

Ansprechpartner:
Amiskael Encarnacion Castro

Schillstrasse
86167 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	71,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	290 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1904 in Augsburg-Lechhausen.

Das Gebäude wurde im Rahmen einer Neuaufteilung strukturiert organisiert und verfügt über eine solide, gepflegte Bausubstanz. Die Wohneinheit wird umfassend hochwertig saniert und erhält einen nahezu neuwertigen Innenstandard: neue Elektrik, neuer Bodenbelag, hochwertiges Badezimmer, neue Türen, Malerarbeiten sowie eine moderne Infrarot-Elektroheizung inklusive neuem Durchlauferhitzer für die Warmwasseraufbereitung.

Ein Balkon und ein eigener Kellerraum gehören zur Einheit. Der Fernwärmeanschluss liegt bereits bis zum Gebäude an der Projektentwickler trägt die Kosten bei Erweiterung.

WG Vermietung möglich für Kapitalanleger als auch ein RNG wurde durch uns vorab angefragt bei weiteren Fragen gerne auf uns zu kommen.

Ausstattung

Die Wohnung wird vollständig modernisiert und einem gehobenen Standard zugeführt.

Dazu gehören eine neue Elektroinstallation, hochwertige Vinylböden, glatt verputzte und frisch gestrichene Wände (Q2-Q3), neue Innentüren, ein komplett saniertes Badezimmer mit großformatigen Wand- und Bodenfliesen sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Die neue Infrarot-Elektroheizung sorgt für effiziente Wärmeverteilung; die Warmwasserbereitung erfolgt über einen neuen Durchlauferhitzer. Das Gebäude verfügt über zweifach verglaste Fenster, ein gepflegtes Dach, eine gepflegte Fassade und einen trockenen Keller. Fernwärme liegt bereits bis zum Haus an.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Die WEG befindet sich in einem geordneten und neu strukturierten Zustand.

Eine Rücklagenzuführung von 5000 € wurde durch den Projektentwickler vorgenommen. Ein Wirtschaftsplan mit laufender Rücklagenbildung liegt vor. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet. Die Sanierung wird bis Q4/2025 abgeschlossen. Auf Wunsch können die Baubeschreibung, Sanierungsunterlagen und Pläne bereitgestellt werden. Die Immobilie ist sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger attraktiv und bietet durch die hochwertige Sanierung sowie den geplanten Fernwärmeanschluss zukunftsichere Qualität.

Lage

Das Objekt liegt in Augsburg-Lechhausen, einem etablierten Wohngebiet mit guter Nahversorgung und hoher Standortattraktivität.

In fußläufiger Entfernung befinden sich Supermärkte, Restaurants, medizinische Einrichtungen sowie ÖPNV-Anbindungen. Der Stadtteil bietet schnelle Wege in die Augsburger Innenstadt und eine verkehrsgünstige Lage in Richtung A8. Die umliegende Bebauung besteht aus gepflegten Mehrfamilienhäusern und kleineren Gewerbeeinheiten, wodurch ein lebendiges, urbanes Umfeld entsteht.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	252,69 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Referenzbilder

Exposé - Galerie



Referenzbilder



Exposé - Galerie



Referenzbilder



Exposé - Galerie

