

# Exposé

## Wohnung in Augsburg-Haunstetten

**Ihr eigenes Reich in Augsburg-Haunstetten - OHNE Provision!**



Objekt-Nr. OM-445790

### Wohnung

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:  
Hannelore Cattien

Dr. Tröltsch-Straße  
86179 Augsburg-Haunstetten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	22,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	370 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier finden Sie eine große ETW mit ca. 74qm Wohnfläche. Aufgeteilt in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro. Die EBK ist mit Essplatz und 4 Stühlen möglich. Bad mit Wanne und separatem WC. Alle Räume mit Fenster! und deshalb schön hell. Die Lage in Haunstetten ist etwas Besonderes. Ruhig und trotzdem ist man schnell in der Innenstadt.

Das helle Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus genießt man den Blick in den Garten.

Ein separates WC ergänzt das Badezimmer und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Hausgeld beträgt 373 €, davon sind 183 € umlagefähig, d.h. Heizung und Warm-/Kaltwasser zahlen Ihre etwaigen Mieter. Eine erfahrene Hausverwaltung kümmert sich um die laufende Betreuung und Verwaltung der Anlage.

Sie zahlen nur 3.851 € pro qm ! Damit ist schon ein Abschlag für die Renovierung (Bad) berücksichtigt.

Das Haus hat nur 8 Wohneinheiten.

Gute Infrastruktur durch Busverbindungen in nächster Nähe. Die Universität ist ca. nur 2 km entfernt. Deshalb ist die Wohnung auch ideal als WG für Studenten.

Es lohnt sich für Sie, diese Immobilie zu besichtigen.

Bei uns zahlen Sie keine Maklergebühr!

Telefon 0176 42095320.

Wir freuen uns auf Ihre Besichtigung. Weitere Fotos folgen.

## Ausstattung

Es wurde vor wenigen Jahren im Flur, Schlafzimmer, sog. Kinderzimmer neues Echtholzparkett verlegt. Im Flur befindet sich ein großer Einbauschränk. Die Küche ist neu ausgestattet und hat einen amerikanischen Side-by-Side Kühl-/Gefrierschränk mit Icecrasher. Auf der Loggia ist Platz für einen Esstisch mit Stühlen und Regalen für Blumenkästen und zum Grillen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung liegt nahe der Lechauen. Einen großen Badespaß bietet der schöne Ilsesee in 3 km Entfernung, kostenfreies Parken und kein Eintritt, dafür leckere Pommes am Kiosk. Die Wohnung ist ideal für Paare und kleine Familien. Durch die kurze Entfernung zum Stadtzentrum (10 Min. mit dem Auto) und die gute Verkehrsanbindung ist die Wohnung auch für Pendler eine attraktive Option. Durch die Nähe zur Uni kann die Wohnung auch gut an Studenten als WG vermietet werden.

## Lage

Die Wohnung liegt im 2. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses von 1978 mit Balkon und eigenem Keller. Geschäfte, Schulen und eine schnelle Anbindung an Bus und B17, Bus 200 m.

Das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus genießt man den Blick in den ruhigen Garten. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Ein separates WC ergänzt das Badezimmer und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Kühlschrank