

Exposé

Reihenhaus in Augsburg

Provisionsfrei: Stilvoll modernisiertes RMH mit Terrasse, Garten, Garage - TOP Lage Göggingen



Objekt-Nr. OM-446409

Reihenhaus

Verkauf: **759.000 €**

86199 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	220,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	126,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses stilvoll modernisierte Reihenmittelhaus vereint hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und einen außergewöhnlich gepflegten Außenbereich in einer der gefragtesten Wohngegend – Augsburg - Göggingen.

Das im Jahr 1974 errichtete Haus wurde 2015 umfassend modernisiert und befindet sich heute in einem äußerst gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand – ideal für Käufer, die ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand einziehen möchten.

Auf ca. 126 m² Wohnfläche entfaltet sich ein harmonisches Wohnkonzept über drei Ebenen. Im Erdgeschoss bildet der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten das Zentrum des Hauses. Innen- und Außenbereich gehen hier fließend ineinander über und schaffen ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Die separate Küche sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Ebene sinnvoll.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer sowie zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer. Das großzügige Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und WC bietet hohen Komfort im Alltag.

Das ausgebaute Dachgeschoss stellt einen echten Mehrwert dar und bietet einen großzügigen, lichtdurchfluteten Raum, der sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder zusätzlicher Wohnbereich eignet. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres kleines Zimmer, das sich optimal als Abstell- oder Hobbyraum nutzen lässt.

Auch der Keller überzeugt mit zusätzlichem Platzangebot und umfasst neben Heizraum und Hauswirtschaftsbereich einen ausgebauten Raum, der sich hervorragend als Hobby- oder Partykeller nutzen lässt.

Der Außenbereich hebt diese Immobilie deutlich vom Standard ab: Die genehmigte Terrassenüberdachung ermöglicht ein geschütztes, nahezu ganzjähriges Nutzen der Terrasse. Der ca. 100 m² große, gepflegte Garten mit neu errichtetem Gartenhaus bietet viel Raum für Erholung, Familie und Freizeit.

Ein wesentlicher Vorteil dieser Immobilie liegt im bereits enthaltenen Gesamtpaket:

Die hochwertige Einbauküche, das neu errichtete Gartenhaus, die Terrassenüberdachung sowie die separate Einzelgarage sind vollständig im Kaufpreis enthalten – ein erheblicher Mehrwert, der bei vergleichbaren Objekten oft zusätzlich anfällt.

Hinzu kommt die provisionsfreie Abwicklung direkt vom Eigentümer, wodurch für den Käufer zusätzliche Kosten in erheblicher Höhe entfallen. In Summe ergibt sich dadurch ein spürbarer finanzieller Vorteil gegenüber vergleichbaren Angeboten am Markt.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.

Ausstattung

umfassende Modernisierung (2015)

hochwertige Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)

ausgebautes und gedämmtes Dachgeschoss (Südseite)

lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Gartenzugang

genehmigte Terrassenüberdachung (im Kaufpreis enthalten)

gepflegter Garten mit neuem Gartenhaus (im Kaufpreis enthalten)

modernisierter Keller (Hobby-/Partykeller)

separate Einzelgarage mit Stellplatz davor (im Kaufpreis enthalten)

Öl-Zentralheizung (2007 erneuert)

überwiegend erneuerte Fenster

ruhige Wohngegend ideal für Familien

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten berücksichtigt werden können und dass Makleranfragen nicht erwünscht sind.

Die Immobilie ist derzeit vermietet und wird voraussichtlich zum 30.06. bezugsfrei.

Der Erwerb erfolgt direkt vom Eigentümer und ist somit provisionsfrei.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zugleich hervorragend angebundener Lage im beliebten Augsburger Stadtteil Göggingen.

Hier verbinden sich Wohnqualität und Alltagstauglichkeit auf ideale Weise: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar, ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel. Die Augsburger Innenstadt sowie die B17 und A8 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Richtungen – auch nach München

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht - Eingang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Leseecke



Wohnzimmer - TV-Ecke

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Essbereich



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Küche I



Küche II

Exposé - Galerie



Flur EG



Partyraum - Gästezimmer Keller

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer OG



Elternschlafzimmer Ankleide

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Süd OG



Kinderzimmer Nord OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Nord OG II



Treppe



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Gäste WC



TV-Ecke DG

Exposé - Galerie



Wohnbereich DG



Arbeitsbereich DG

Exposé - Galerie



Lesecke DG



Gästezimmer DG

Exposé - Grundrisse

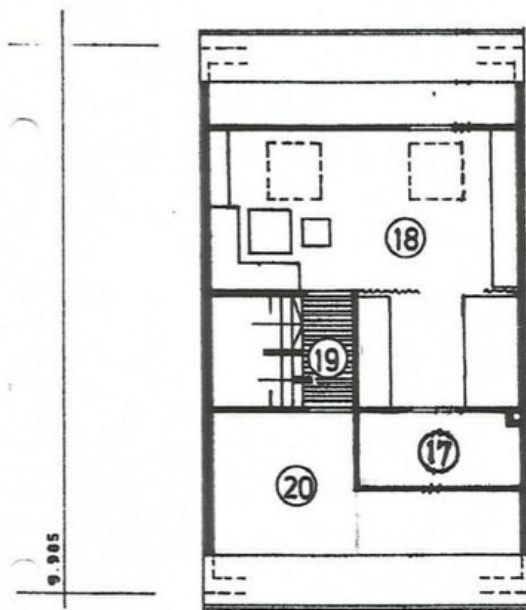
GRUNDRISS

TYP R 100

DACHGESCHOSS

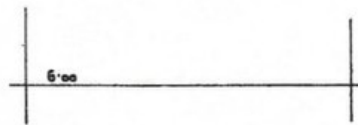
VOLLAUSBAU

M = 1:100



- 17 KAMMER
- 18 KIND 4
- 19 DIELE
- 20 SPEICHER

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN



baco

ba 020

DG

Exposé - Grundrisse

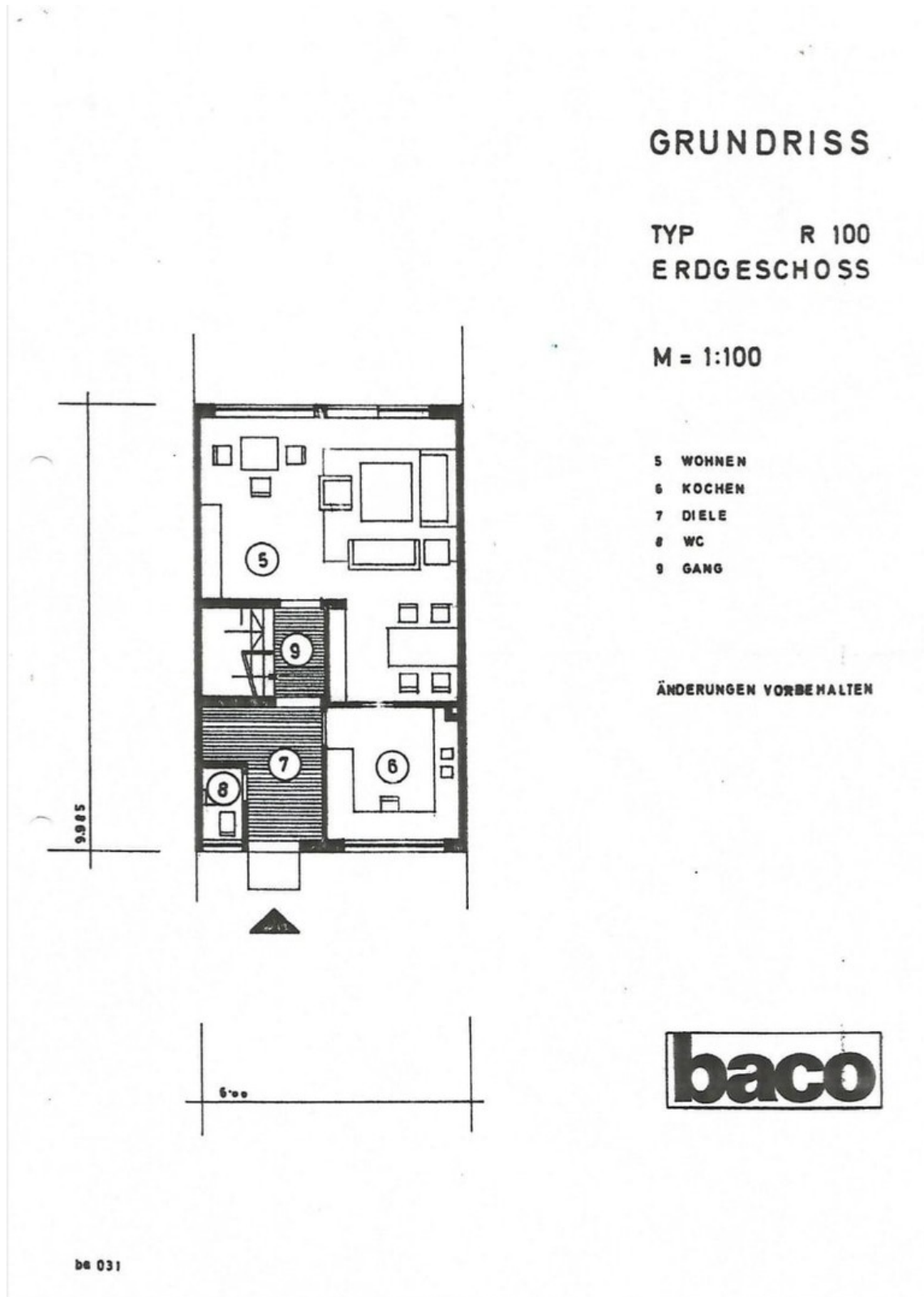
GRUNDRISS

TYP R 100
ERDGESCHOSS

M = 1:100

- 5 WOHNEN
- 6 KOCHEN
- 7 DIELE
- 8 WC
- 9 GANG

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN



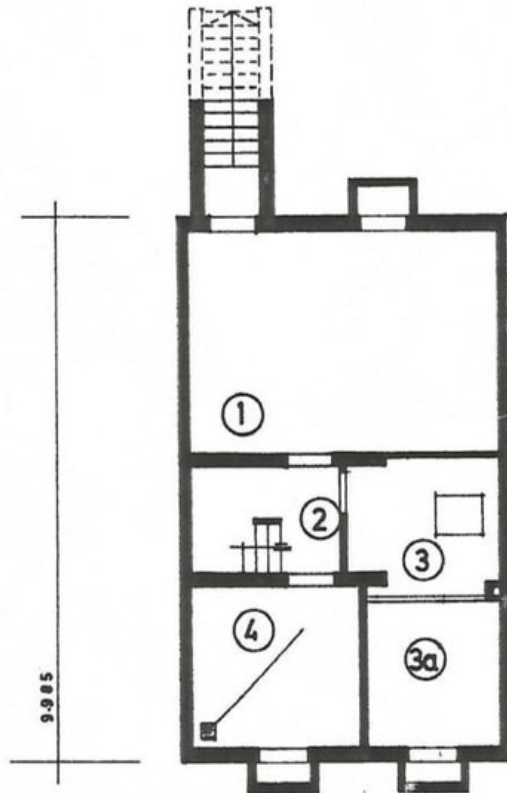
EG

Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS

TYP R 100
KELLERGE SCHOSS

M = 1:100



- 1 KELLER
- 2 VORRAUM
- 3 HEIZUNG
- 3a TANKRAUM
- 4 WASCHKÜCHE

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

baco

ba 030

Keller

Exposé - Grundrisse

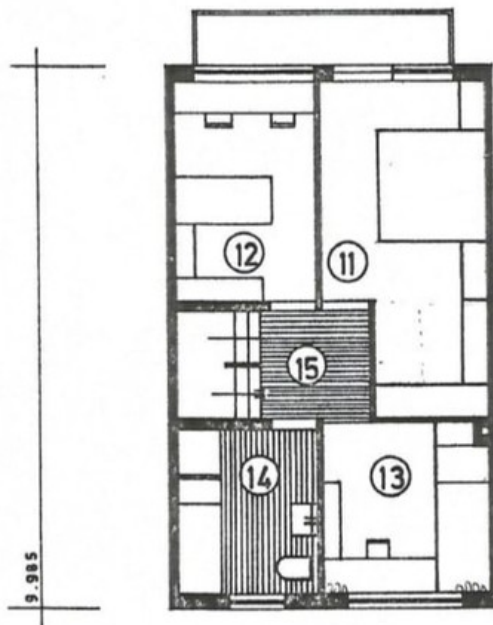
GRUNDRISS

TYP R 100

OBERGESCHOSS

VARIANTE

M = 1:100



11 ELTERN

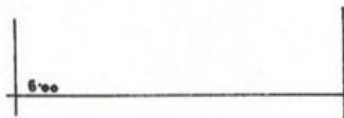
12 KIND 1

13 KIND 2

14 BAD+WC

15 DIELE

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN



baco

ba 027

1. OG