

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

### PROVISIONSFREIE 2-Zimmerwohnung in Bestlage an der Augsburger Kahnfahrt – direkt vom Eigentümer



Objekt-Nr. OM-451223

#### Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:  
Ender Altunisik

Vesaliusstr. 3  
86152 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1959	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	51,37 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfreie, hochwertig sanierte 2-Zimmerwohnung in begehrter Lage an der Augsburger Kahnfahrt.

Die angebotene Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1959 und überzeugt durch ihren sehr guten Zustand sowie die attraktive Innenstadtlage in unmittelbarer Nähe zur Kahnfahrt und dem Stadtgraben.

Auf ca. 51,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit hellen, freundlichen Räumen und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Die Wohnung wurde vor rund drei Jahren umfassend saniert. Erneuert wurden unter anderem Fenster, Elektrik, Fliesen, Sanitäranlagen, Wände sowie die Vinylböden. Die gesamte Wohnung befindet sich weiterhin in einem äußerst gepflegten Zustand.

Zur Ausstattung gehören ein Balkon, eine moderne Einbauküche (ca. 3 Jahre alt), ein Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller. Zusätzlich stehen im Außenbereich moderne Fahrradabstellplätze zur Verfügung. Auch das Müllhaus wurde erst vor wenigen Jahren neu errichtet.

## Ausstattung

Sehr gepflegter Zustand

Hochwertig sanierte 2-Zimmerwohnung

Wohnfläche ca. 51,37 m<sup>2</sup>

Moderner Vinylboden in allen Wohnräumen

Erneuerte Fenster

Neue Elektrik

Modernisierte Fliesen und Sanitäranlagen

Balkon

Moderne Einbauküche (ca. 3 Jahre alt)

Kellerabteil

Gemeinschaftlicher Fahrradkeller

Neuer Fahrradabstellplatz im Außenbereich

Neu errichtetes Müllhaus

Gasheizung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Der aktuelle Mieter würde die Wohnung jedoch nach Absprache kurzfristig freimachen.

Die Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft.

## Lage

Die Lage zählt zu den besonderen Highlights dieser Immobilie: Direkt an der beliebten Kahnfahrt und am Stadtgraben gelegen, bieten sich wunderschöne Spazier- und Freizeitmöglichkeiten unmittelbar vor der Haustür. Gleichzeitig erreichen Sie die Augsburger Innenstadt in wenigen Gehminuten. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie das Krankenhaus befinden sich in direkter Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Trotz der zentralen Lage wohnt man hier angenehm ruhig.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	121,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Ansicht

# Exposé - Galerie

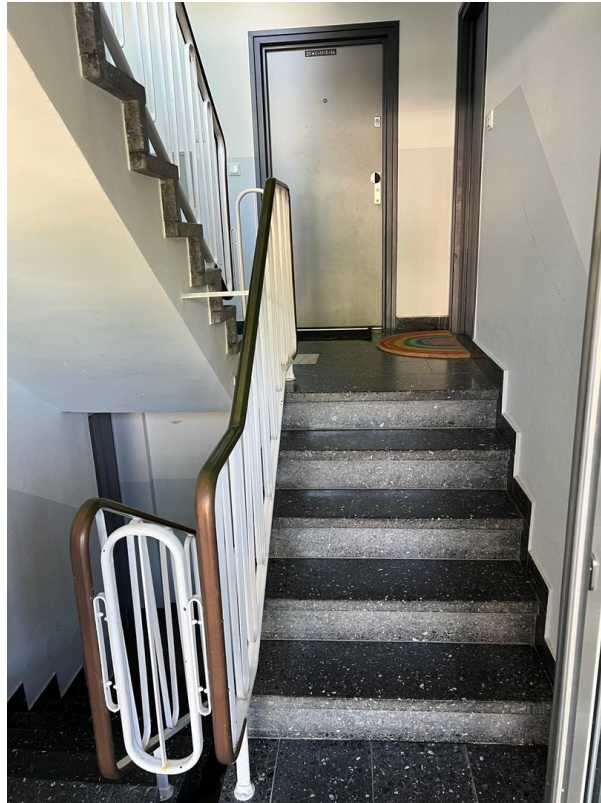


Aussenanlage



Aussenlage

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur / Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Umgebung

# Exposé - Galerie



Umgebung



Umgebung

# Exposé - Grundrisse

