

Exposé

Wohnung in Augsburg

LEERSTEHEND & TOP PREIS - Renovierungsbedürftige 2 Zimmer Wohnung VON PRIVAT



Objekt-Nr. OM-451290

Wohnung

Verkauf: **130.000 €**

Ansprechpartner:
Kinan Salameh

86154 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	46,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Ofenheizung
Hausgeld mtl.	100 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich verkaufe insgesamt 8 Einheiten in dem Haus. (2 Einheiten sind bereits reserviert)

Das Objekt war bereits im Mai online, allerdings war die Teilungserklärung noch nicht da. Nun ist alles vorbereitet und der offizielle Verkaufsstart beginnt ab Mitte Juli.

Alles 2 Zimmer Wohnungen mit super Grundrissen.

Typ 1 hat ca. 46qm

Typ 2 hat ca. 57qm.

Bei ERNSTHAFTEM INTERESSE schreibt mir per WhatsApp: 017662890726

Kleiner Tipp: seid schnell, hohe Nachfrage

Hallo zusammen,

ich verkaufe hier mehrere Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit sehr solider & stabiler Bauweise, das mir komplett gehört. Die Gelegenheit ist perfekt für Selbstnutzer oder Kapitalanleger, die eine solide Investition suchen. Die Wohnungen sind von der Substanz in gutem Zustand - und ich habe den Preis extra niedrig angesetzt, weil ich keine Lust auf Verhandlungen habe. Ihr werdet auf ImmoScout nichts vergleichbares günstiger finden – also bitte keine Anfragen mit Verhandlungswünschen. Da ich das Kapital frei machen möchte für nächstes Projekt setze ich die Kaufpreise niedrig an, um schnell verkaufen zu können.

Eckdaten:

Baujahr: 1905

Umfassende Sanierungen: 1988

Laufende Sanierungen: siehe unten bei Ausstattung

Das Haus wurde von den vorherigen Eigentümern (Seit Beginn im Familienbesitz) immer sehr gut gepflegt und hat eine solide Bausubstanz.

Sehr gepflegt: Der Hausmeister vorort kümmert sich um die ganze Anlage und die ganze Mieterstruktur im Haus ist sehr freundlich.

Viel Flexibilität: Die Wohnung steht leer, damit ihr sie direkt selbst nutzen oder als Kapitalanleger vermieten könnt.

Tolle Mietperspektive: Es gibt bereits mehrere Interessenten aus meinem Bekanntenkreis, die die Wohnung gerne für 750 € Kaltmiete mieten würden, was euch eine Rendite von ca. 6,2% (nach 15.000€ Renovierungskosten) bringt.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind nur 2 Minuten entfernt. Ein Speicher, ein Kellerabteil und eine Einbauküche sind ebenfalls vorhanden.

Warum diese Wohnung eine geniale Investition ist:

Bei Vermietung trägt sich die Wohnung von selbst. Eine bessere Gelegenheit findet ihr nicht!

Der Preis ist bewusst niedrig angesetzt, und deshalb werde ich nicht verhandeln.

Ich verkaufe in diesem Objekt insgesamt 8 Wohnungen Wohnungen.

Die Wohnung die inseriert ist, gibt es insgesamt 4x.

WICHTIGE INFO: 2 von 4 Wohnungen haben noch die Dusche im Wohnungsflur (sieht man auf dem Foto - klassischer Altbau) - kann man so lassen, oder umbauen. Umbau wurde

bereits im EG & 2. Stock durchgeführt, ist problemfrei möglich. Kostenpunkt ca. 10-12TSD (Fachfirma)- kann gerne von mir begleitet werden.

Direkt Vermietung ohne Umbau wäre auch möglich.

Kann der zukünftige Käufer frei entscheiden.

Den anderen Schnitt gibt es auch 4x. (hier ist die Dusche bereits im Bad)

Fotos & Videos von den anderen Wohnungen schicke ich euch bei ernsthaftem Interesse zu. Ich habe eine Drive mit allen Objektunterlagen und jeweilige Verkaufspreise erstellt.

Interessenten, die an einem Paket erhalten einen besseren Preis.

Ausstattung

1. Allgemeines

Größere Arbeiten

- ~1984 – Fa. GKM, Fenster in Aichach

Entfernen der alten Fenster, Einbau neuer Kunststofffenster mit ISO-Glas, Einbau von Marmor-Fensterbänken.

- ~1988 – Fa. Winter Hochbau-Bautenschutz GmbH in Augsburg

Entfeuchtungs- und Putzarbeiten, Maßnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit zwischen Keller und Erdgeschoss.

- ~1988 – Siegfried Schneider GmbH in Augsburg

Kamin 2-zügig aufgemauert mit Bunklinkern 1. Wahl, Kamin 2-zügig unter Dach abgetragen und mit HLZ wieder aufgemauert und verputzt.

- ~1988 – Fa. Zitzelsberger in Augsburg

Verschiedene Dachrinnen erneuert, Regenfallrohre montiert, Blechdach über dem Trepphaus erneuert.

- ~1988 – Malermeister Adolf Feicht in Friedberg

Außensanierung des Hauses.

- ~1988 – Fa. Hummel in Augsburg

Das Biberdach durchgehend repariert und ausgebessert.

- ~2001 – Fa. Fiener in Augsburg

Malerarbeiten in den Kellerräumen.

- ~2002 – Fa. Fiener in Augsburg

Malerarbeiten im Treppenhaus.

- ~2005 – Fa. Schwanack & Renner GbR in Friedberg

Hausfassade ausgebessert.

- ~2006 – Fa. Lidel in Augsburg

Neue Haustüre und neuen Türstock gefertigt und montiert.

- ~2008 – Fa. Michael Gail GmbH in Friedberg

Sanierungsarbeiten an der Kamineinfassung.

- ~2009 – Fa. Gerd Richter Schornsteintechnik

Kamin für die Wohnungen auf der rechten Seite saniert und mit einem Innenrohr versehen.

- ~2012 – Fa. Lidel in Augsburg

Eine neue Kellertreppe montiert, die alte Treppe entfernt.

2. Beheizung der Wohnungen

Von den 8 Wohnungen sind 5 mit Gasthermen ausgestattet.

Diese wurden regelmäßig gewartet und befinden sich in einem guten Zustand.

Gasthermen (Details aus zweitem Dokument)

- ~1999 – Fa. Zitzelsberger, Augsburg

Gas-Etagen-Warmwasserheizungen mit Kompakt-Fertigheizkörpern im Zweirohrsystem,

Sockelmontage in:

o EG rechts

o EG links

o

2. OG rechts

o

3. OG rechts

- ~2006 – Fa. Zitzelsberger, Augsburg

Gas-Etagenheizung in:

o

2. OG rechts

3. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation entspricht in allen Wohnungen den Anforderungen. Zuletzt wurde der Zählerbereich im Keller erneuert.

Größere Arbeiten

- ~1996 – Fa. Elektro Sturm, Augsburg

Einbau einer Sprechanlage.

- ~1999 – Fa. Elektro Käser, Augsburg

Elektroinstallation erneuert in:

o 2. OG rechts

o

3. OG rechts

o EG rechts

sowie Sicherungsverteilertausch.

- ~2013 – Fa. Elektro Treffler, Friedberg

Alte Zähleranlage im Keller entfernt, neue Anlage montiert; Leitungen neu verlegt; FI-Nachrüstung vorgenommen.

4. Sanitäre Einrichtungen

Die sanitären Einrichtungen sind in gutem Zustand.

- Wohnungen rechte Seite: Badezimmer
- Wohnungen linke Seite: Duschen
- Installationszeitraum: 1980–1985

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnungen befindet sich im Augsburger Stadtteil Oberhausen, einer etablierten und zunehmend nachgefragten Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar: Supermärkte, Bäcker, Apotheken sowie Ärzte. Auch Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – Bus- und Bahnverbindungen sowie der Bahnhof Augsburg-Oberhausen sind schnell erreichbar. Von dort besteht eine direkte Verbindung in die Augsburger Innenstadt sowie Richtung München.

Zusätzlich profitieren Sie von einer guten Verkehrsanbindung über die B17 und die A8, wodurch sowohl das Stadtzentrum als auch das Umland bequem erreichbar sind.

Die Lage kombiniert somit urbane Nähe, stabile Vermietbarkeit und eine gewachsene Infrastruktur – ein entscheidender Faktor für langfristige Nachfrage und Wertentwicklung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	248,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche (noch ohne EBK)



Exposé - Galerie



Küche mit Einbauküche

Exposé - Galerie



WC

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



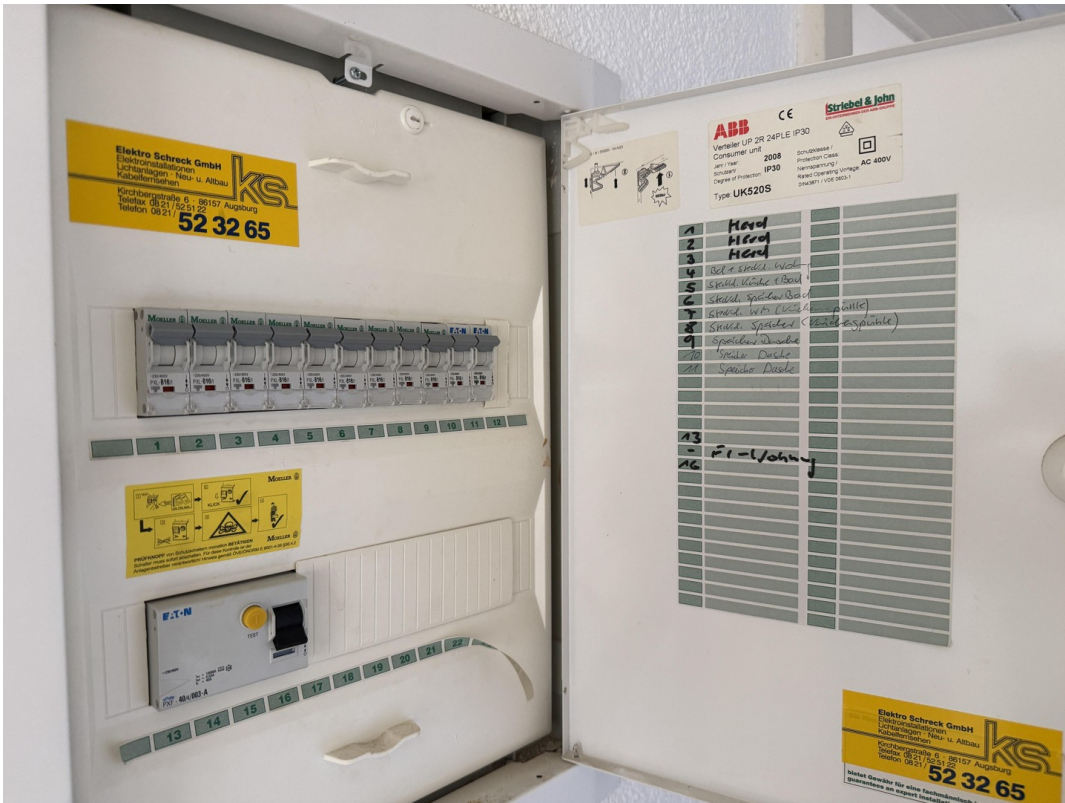
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse

