

Exposé

Wohnung in Augsburg

4-Zimmer-Wohnung mit Weitblick ins Grüne und Abendsonne



Objekt-Nr. OM-452654

Wohnung

Verkauf: **447.000 €**

Deutschenbaurstraße 35c
86157 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1955	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	98,00 m ²	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	405 €	Etage	2. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung erstreckt sich über rund 98 m² und verfügt über eine durchdachte Aufteilung mit insgesamt vier Zimmern. Die Struktur ist klar angelegt und bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Wohn- und Essbereich bildet den zentralen Aufenthaltsraum und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Die großzügige Fläche ermöglicht eine klare Gliederung von Wohnen und Essen innerhalb eines zusammenhängenden Bereichs. Große Fensterflächen sorgen für eine gleichmäßige Belichtung über den Tagesverlauf.

Der Balkon liegt ruhig und bietet einen unverbauten Blick ins Grüne in Richtung Park. In den Abendstunden entsteht hier durch den Sonnenuntergang eine besondere Atmosphäre. Auf der gegenüberliegenden Seite profitieren die weiteren Räume sowie die Fenster im Wohnbereich von der Morgensonne.

Die Küche ist separat angeordnet und über eine Schiebetür vom Wohn- und Essbereich abtrennbar. Eine Durchreiche schafft zusätzlich eine Verbindung zwischen beiden Bereichen und ermöglicht je nach Nutzung eine offene oder klar getrennte Raumwirkung.

Das Badezimmer ist großzügig geschnitten und mit einer Badewanne inklusive Duschvorrichtung ausgestattet.

Die weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Die Aufteilung eignet sich insbesondere für Familien, da mehrere Zimmer als separate Rückzugsbereiche genutzt werden können. Das Umfeld ist überwiegend durch Familien geprägt und entsprechend ruhig und gewachsen.

Gleichzeitig erlaubt der Grundriss auch eine Nutzung als Wohngemeinschaft, wodurch sich zusätzliche Perspektiven für Kapitalanleger ergeben.

Das Hausgeld beträgt derzeit ca. 405 €, davon sind rund 290 € umlagefähig.

Ein Tiefgaragenstellplatz steht auf Anfrage zur Verfügung. Die Wohnung ist nach Absprache verfügbar.

Ausstattung

- Ausrichtung mit optimalem Tageslichteinfall: Morgensonne auf der Eingangs- bzw. Schlafzimmerseite, Abendsonne im Wohnbereich und auf dem Balkon
- Balkon mit unverbaubarem Blick ins Grüne in Richtung Park – in dieser Lage eine seltene Qualität
- Ruhige Wohnlage mit gewachsenem, überwiegend familiärem Umfeld
- Durchdachter Grundriss mit klarer Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (Familie, Homeoffice, WG-geeignet)
- Separater Küchenbereich mit Schiebetür und Durchreiche zum Essbereich
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Balkonzugang
- Badezimmer mit Badewanne und Duschvorrichtung
- Waschkeller im Gemeinschaftseigentum vorhanden
- Direkter Zugang zur Tiefgarage über das Treppenhaus
- Tiefgaragenstellplatz auf Anfrage verfügbar
- Gute Lichtverhältnisse durch Fenster auf zwei gegenüberliegenden Seiten der Wohnung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Pfersee in einem ruhigen Wohngebiet mit gemischter Bebauung. Das Umfeld ist zurückhaltend und überwiegend wohnlich geprägt, gleichzeitig aber sehr gut in den städtischen Alltag eingebunden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar und lassen sich unkompliziert integrieren. Auch gastronomisch ist man im direkten Umfeld gut angebunden.

Ein wesentlicher Mehrwert ergibt sich durch das unmittelbare Freizeitangebot. Direkt vor der Haustür befinden sich Grünflächen mit einem Bolzplatz, einem Basketballfeld sowie einem kleinen See. Die Wege entlang der Wertach schließen daran an und werden im Alltag selbstverständlich genutzt – zum Spazieren, Laufen oder Radfahren.

Weitere Sportmöglichkeiten wie Tennisanlagen, Fußballplätze und Vereine sind im näheren Umfeld angesiedelt und gut erreichbar.

Die Anbindung ist klar und alltagstauglich. Straßenbahn und Bus sind fußläufig erreichbar, das Zentrum ist mit dem Fahrrad in kurzer Zeit angebunden. Gleichzeitig ist die B17 schnell erreicht und bietet eine direkte Verbindung in Richtung Süden und München.

Insgesamt ergibt sich eine Wohnsituation, die ruhiges Wohnen, funktionierende Infrastruktur und ein direkt nutzbares Freizeitangebot miteinander verbindet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	60,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Eingang

Exposé - Galerie



Außenansicht



Balkonaussicht

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Ausblick Wohnzimmer



Bad

Exposé - Galerie

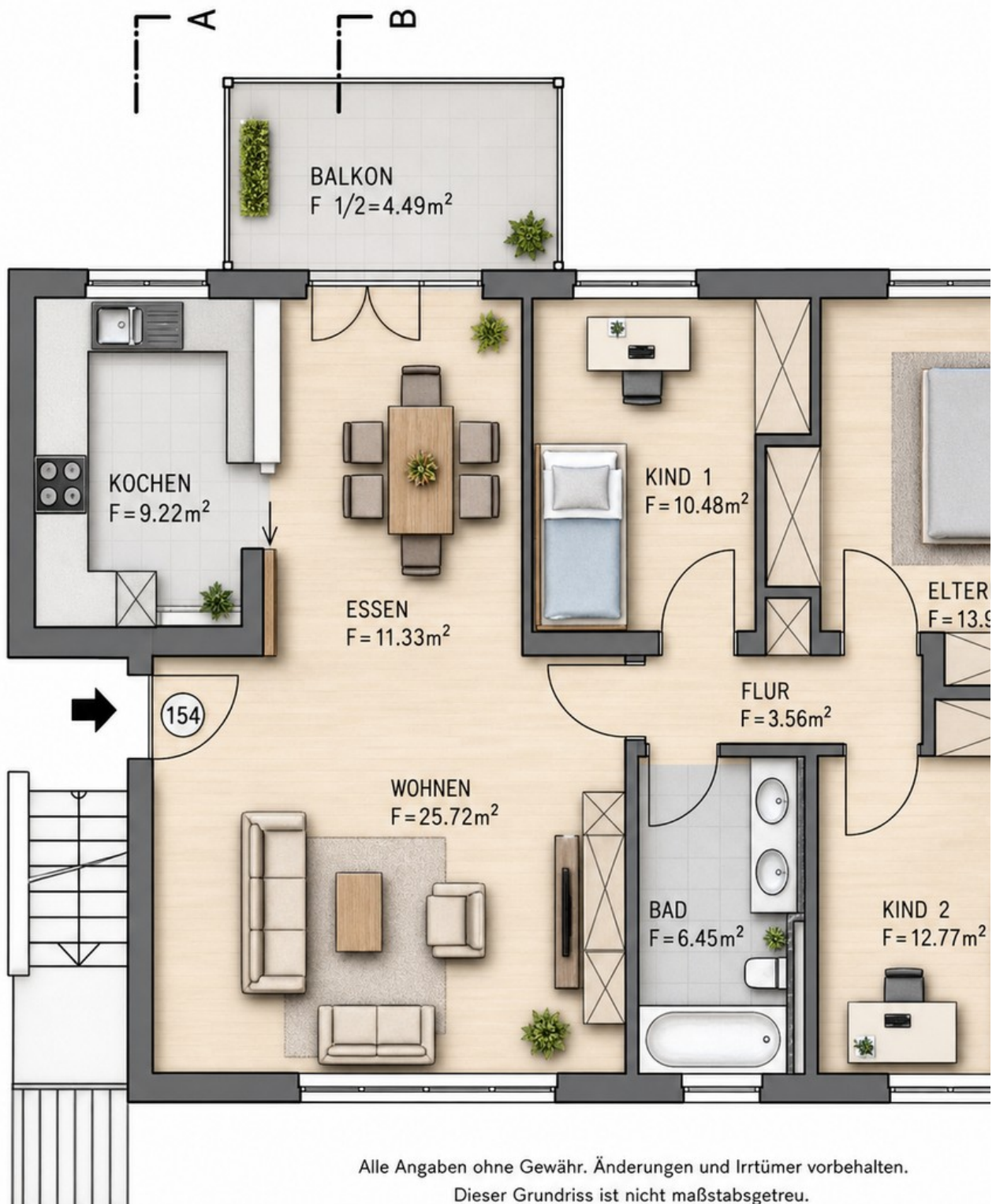


Küche



Flur

Exposé - Grundrisse



Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.
Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.