

Exposé

Terrassenwohnung in Augsburg

Gepflegte Erdgeschosswohnung mit großem Garten in guter Lage



Objekt-Nr. OM-459236

Terrassenwohnung

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:
Berk Aysenur

Polkstraße 8a
86156 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1954	Hausgeld mtl.	465 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	85,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	77,90 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in attraktiver und ruhiger Lage von Augsburg-Kriegshaber. Mit einer Wohnfläche von ca. 77,90 m² sowie einer zusätzlichen Terrasse von ca. 7,50 m² bietet die Wohnung ein komfortables Zuhause für Paare, Familien oder Kapitalanleger.

Besonders hervorzuheben ist die schöne Gartenlage mit Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Durch die Gartenlage entsteht ein angenehmes Wohngefühl mit nahezu Reihenhausharakter. Der großzügige Garten bietet viel Platz zum Entspannen und lädt zum Verweilen im Grünen ein.

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie einen gepflegten Gesamtzustand. Das Badezimmer wurde 2017 modernisiert und mit neuen Bodenfliesen ausgestattet. Ebenfalls wurde die Küche im Jahr 2020 renoviert. Die hochwertige Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten und fügt sich modern in das Wohnkonzept ein.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Laminat- und Fliesenböden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil, ein Waschmaschinenanschluss sowie Stellplätze für Waschmaschine und Trockner im Kellerbereich. Ein Personenaufzug bietet zusätzlichen Komfort und ein Tiefgaragenstellplatz, welcher separat zum Kaufpreis in Höhe von 15.000€ angeboten wird.

Beheizt wird die Immobilie über Fernwärme. Der Energieverbrauchswert beträgt 86 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse C.

Die Wohnung wird spätestens zum 01.09.2026 bezugsfrei.

Ausstattung

- Laminat- und Fliesenböden
- Terrasse
- Garten ca.200m²
- Kellerabteil
- Stellplatz/Garage
- Tageslichtbad
- Moderne Einbauküche mit elektronischen Geräten von Siemens

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

- Die Küche ist im Kaufpreis enthalten und wurde im Jahr 2020 neu eingerichtet.
- Die Wohnung wurde laufend gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand.
- Energieausweis liegt zur Besichtigung vor
- Die Wohnung eignet sich ideal für Familien oder Paare.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Kriegshaber im Westen Augsburgs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – sowohl Bus- als auch Straßenbahnverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die B17 sowie die Autobahn sind schnell erreichbar, wodurch eine optimale Verbindung in die Augsburger Innenstadt sowie ins Umland gewährleistet ist. Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

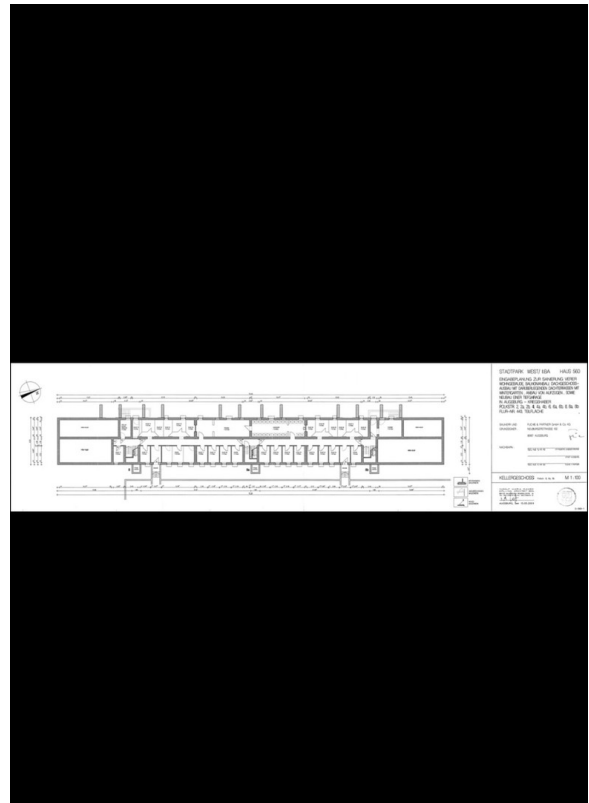
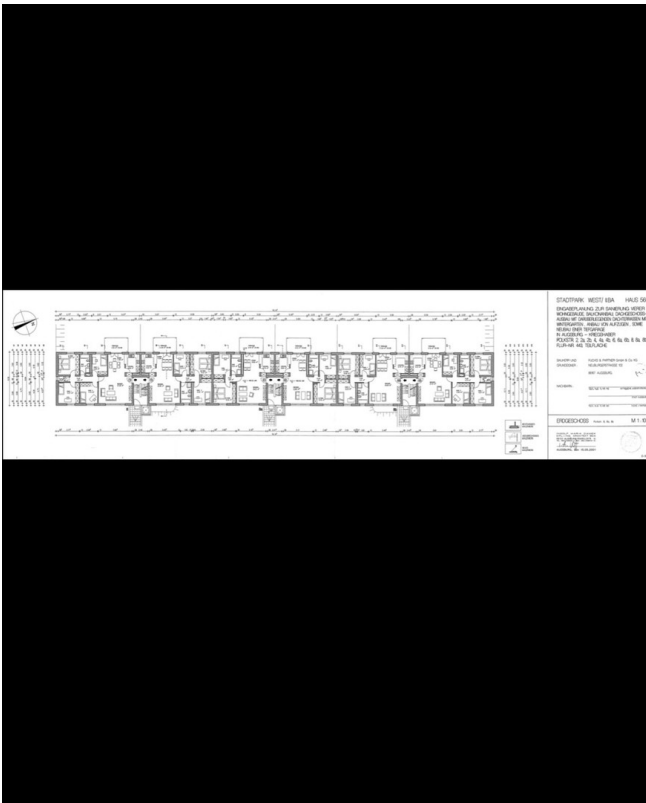
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



