

Exposé

Wohnung in Augsburg

Geschmackvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche in Augsburg-Oberhausen/Bärenwirt



Objekt-Nr. OM-460831

Wohnung

Verkauf: **305.000 €**

Ansprechpartner:
Salih Ilarslan

86154 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei kaufen vom Privat

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 69 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Augsburg-Oberhausen/Bärenwirt.

Die Wohnung wurde im Jahre 2018 bis 2020 aufwendig renoviert und bietet Ihnen modernsten Wohnkomfort auf Neubau-Niveau und ist bereit für den direkten Bezug, es verfügt über ein eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum.

Mit insgesamt drei Zimmern eignet sich der Grundriss ideal für eine flexible Nutzung, sei es als Schlaf-, Arbeits- oder Wohnbereich.

Die Aufteilung ist klar strukturiert und ermöglicht eine effiziente Einrichtung der Räumlichkeiten.

Ergänzend dazu bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen, um ein persönliches Zuhause zu schaffen.

Die Innenausstattung ist als sehr gepflegt einzustufen und bietet eine sehr gute Basis für Ihre persönliche Gestaltung.

Eine maßgefertigte, hochwertige Einbauküche ist ebenfalls vorhanden, die gerne gegen eine Ablöse mitbeworben werden kann.

Ein KFZ-Stellplatz im Nebenhof ist zurzeit vom Eigentümer angemietet, die Anmietung kann bei Wunsch übernommen werden.

!!! Makleranfragen für ein Verkaufs Auftrag nicht erwünscht !!!

Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler

Ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Ausstattung

- 1 x Wohnzimmer
- 1 x Schlafzimmer
- 1 x Kinder- oder Arbeitszimmer
- 1 x Küche mit Maßgefertigte Einbauküche gegen Ablöse
- 1 x Tageslichtbad mit Wanne, WC, Waschbecken im Jahr 2018 komplett Neu
- 1 x Kellerraum
- Boden Laminat und Nassbereich fließen
- Fenster im Jahr 2020 erneuert
- Rollläden an allen Fenstern
- Wohnungseingangstüre im Jahr 2020 Neu
- Warmwasser und Heizung Zentral
- Türsprechanlage

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Einbauküche

Sonstiges

Falls dieses Objekt Ihr Interesse geweckt hat und Sie weitere Informationen sowie einen Einzelbesichtigungstermin wünschen, freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ihre angegebenen Daten werden selbstverständlich streng vertraulich behandelt!

Lage

Infrastruktur:

Der Augsburger Stadtteil Oberhausen punktet mit seiner lebendigen Demografie und einer unschlagbaren Infrastruktur.

Der Bahnhof Oberhausen ist in wenigen Minuten erreicht und bietet Pendlern eine blitzschnelle Verbindung nach München. Nahe Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Banken und die idyllischen Wertach-Auen sowie zahlreiche Grünflächen und Parks in der direkten Umgebung bieten zudem Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Einziehen und wohlfühlen! Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinie35 sowie die Straßenbahnlinie 4 hervorragend gewährleistet.

Einkaufen täglichen Bedarfs:

Ca. 2 Minuten Fußweg: Aldi-Süd, Netto, Müller-Drogerie, Tedi, Kik, Fressnapf, Bäckereien sowie Restaurants

Ca. 5 Minuten Fußweg: Rewe, Takko, Schuhcenter

Noch einige Anbindungen:

-Stadtmitte Augsburg: 15 min mit Straßenbahn oder 8 min. mit Auto

-Bahnhof Oberhausen-Augsburg: 1,6 km / 6 min

-Hauptbahnhof-Augsburg: 3,1 km / 10 min.

-Autobahn A8: 3 km / 6 min

-Bundesstraße B17: 2 km / 4 min

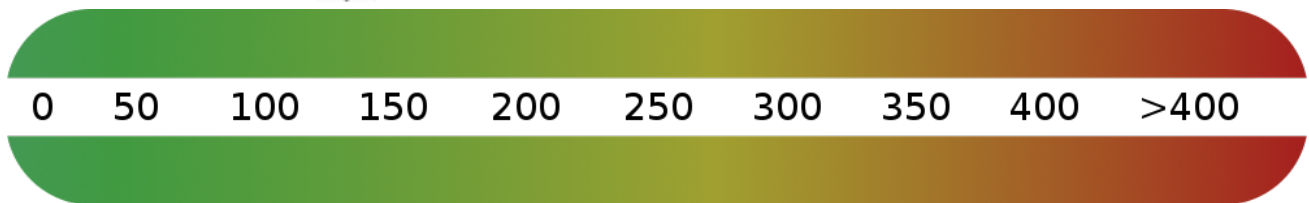
-Flughafen München: 85 km / 50 min Autofahrt

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	133,60 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur Richtung Wohnungseingang



Flur Richtung Wohnungsausgang

Exposé - Galerie



Flur / Garderobe



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



BAD / WC



BAD / WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



Kinderzimmer oder Arbeitszimme



Kinderzimmer

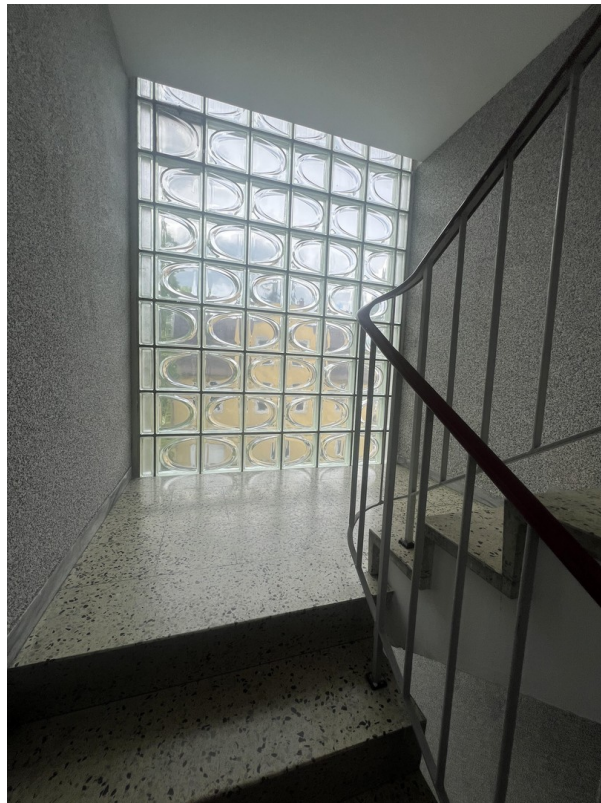


Elektrik

Exposé - Galerie



Türsprechanlage



Treppenhaus Aufgang

Exposé - Galerie



Treppenhaus Ausgang



Gebäude Frontansicht

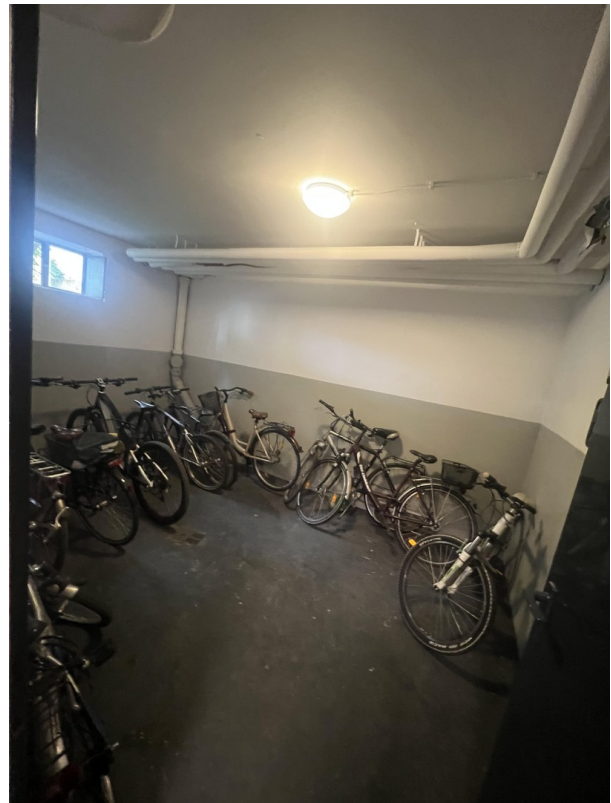
Exposé - Galerie



Gebäude Hofeinfahrt



Treppenhaus Keller



Fahrradraum / Gemeinschaftlich

Exposé - Galerie



Kellerabteil

Exposé - Grundrisse

