

Exposé

Maisonette in Augsburg

Außergewöhnliche Wohnung im Maisonette-Stil mit Kamin, 2 Bädern & 4 Zimmer Potential auf knapp 100qm



Objekt-Nr. OM-462709

Maisonette

Verkauf: **343.333 €**

Manlichstr. 5
86154 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	98,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	108,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	450 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

* Wohnen wie im eigenen Haus – individuell & außergewöhnlich.

Diese helle Dachgeschosswohnung im Stil einer Maisonette ist kein Standardobjekt, sondern ein Zuhause für alle, die das Besondere suchen.

Im Zuge des Dachgeschossausbaus um ca. 2000 entstand hier eine Wohnung mit einzigartigem Charakter, die sich über zwei Ebenen erstreckt und ein echtes „Haus-im-Haus“-Gefühl vermittelt.

Auf ca. 98 m² Wohnfläche (ca. 108 m² tatsächlicher Grundfläche) bietet sich ein außergewöhnliches Raumkonzept mit viel Gestaltungsspielraum.

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung richtet sich gezielt an Käufer, die mehr suchen als eine klassische Standardimmobilie.

Auf zwei Ebenen entfaltet sich ein besonderes Wohnkonzept mit offenem Raumgefühl, charakteristischem Dachgeschoss-Flair und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich im oberen Geschoss: Hohe Decken, große Dachflächenfenster und ein offener Grundriss schaffen eine helle, luftige und nahezu loftartige Atmosphäre. Ein zusätzlicher, lichtdurchfluteter Bereich mit großen Fensterflächen und Zugang zu einem kleinen Dachbalkon unterstreicht den einzigartigen Charakter.

Im unteren Geschoss befinden sich die klassischen Wohnbereiche: eine separate Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Essbereich. Der integrierte Kamin sorgt für eine besonders angenehme Wohnatmosphäre und wird vor allem in den Abendstunden zum zentralen Wohlfühlfaktor.

Besonders hervorzuheben ist das vorhandene Potenzial: Durch das Einziehen einer Wand lässt sich im unteren Bereich problemlos ein zusätzliches Zimmer schaffen – wodurch eine vollwertige 4-Zimmer-Wohnung entsteht.

Zwei Badezimmer bieten zusätzlichen Komfort: ein großzügiges Bad mit Badewanne im Dachgeschoss sowie ein weiteres Bad mit Dusche auf der unteren Ebene.

*Highlights

- Lichtdurchflutete Fläche über zwei Ebenen
- ca. 98 m² faktische Wohnfläche (ca. 108 m² Grundfläche)
- Kaminofen im ersten Wohnbereich (schafft gewisse Unabhängigkeit)
- besonders großzügiger Wohnbereich im zweiten Stock
- zwei Badezimmer (Duschbad + Bad mit Wanne)
- Dachgaube mit Austritt (balkonähnlich)
- Ausbau der Wohnung ca. 2000 (moderne Isolierung/Fenster)
- 4-Zimmer-Potenzial durch einfache Grundrissanpassung
- nicht vermietet – sofort verfügbar
- Glasfaser im Haus
- zwei Kellerabteile

*Raumaufteilung

Untere Ebene:

- Wohn-/Essbereich mit Kamin
- Küche mit Essbereich
- Schlafzimmer
- Duschbad

Durch eine einfache Anpassung lässt sich hier ein weiteres Zimmer schaffen, wodurch die Wohnung als 4-Zimmer-Wohnung nutzbar wird.

Obere Ebene:

- großzügiger Wohnbereich mit hoher Decke
 - Badezimmer mit Badewanne, Panoramafenster und Spotlights
- *Energie & Bauweise

Das Gebäude stammt aus einem älteren Baujahr, die Wohnung selbst wurde jedoch im Zuge des Dachgeschossausbaus um ca. 2000 neu geschaffen.

Dadurch ergibt sich eine im Vergleich zum Gesamtgebäude deutlich bessere energetische Situation.

Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Gasheizung (Baujahr 2001).

*Lage

Zentrale Lage in Augsburg mit sehr guter Infrastruktur:

- Bahnhof fußläufig erreichbar (direkte Verbindung nach München)
- Straßenbahn & Bus in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte und Schulen
- Nähe Uniklinik/Josefinum
- Nähe zur Wertach und zu Grünflächen

*Fazit

Eine seltene Gelegenheit für alle, die Wert auf Charakter, Raumgefühl und ein außergewöhnliches Wohnkonzept legen.

Die solide Bausubstanz, der typische Gründerzeit-Charakter und die Kombination aus zentraler Lage, ruhigem Wohnumfeld, Nähe zu Naherholungsgebieten und perfektem Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel machen dieses Objekt zu einem echten Highlight und zu einer langfristig wertbeständigen Investition.

Ausstattung

*Objekt & Flächen

- Wohnungsart: Dachgeschosswohnung im Maisonette-Stil (2 Ebenen)
- Faktische Wohnfläche (nach DIN/WoFIV): ca. 98 m²
- Grundfläche (inkl. Schrägen): ca. 108 m²
- Zimmer: 3 Zimmer + Küche und Bäder
- Bäder: 2
- unten: Duschbad
- oben: Bad mit Badewanne
- Zusätzliche Flächen:

- 2 Kellerabteile

*Heizung & Energie

Gebäude (Energieausweis Haus)

- Energieträger: Erdgas
- Heizungsanlage: Baujahr 2001
- Energiekennwert: ca. 185,8 kWh/(m²·a)
- Energieklasse: F

Wohnung (Verbrauchsdaten / eigener Ausweis)

- Energieverbrauch: ca. 33,7 kWh/(m²·a) (laut separatem Ausweis)
- alternativ aus Abrechnungen: ca. 111 kWh/(m²·a) Bereich

Hinweis:

- Wohnung weist deutlich besseren Verbrauch als Gebäude auf
- Kaminofen sorgt für eine gewisse Unabhängigkeit

*Nebenkosten / Verbrauch (Brunata)

- jährliche Kosten (Heizung + Wasser etc.):
 - ca. 989 € – 1.288 € / Jahr
- Abrechnungen stabil, keine Auffälligkeiten

*Ausstattung & Technik

- Einbauküche vorhanden
- Kaminofen im Wohnbereich
- Boden: Buchenparkett + moderne Fliesen, Ebene oben: Laminat + moderne Fliesen
- Dachflächenfenster (Velux)
- Kunststofffenster
- Glasfaseranschluss im Haus

* Lage / Infrastruktur: Hettenbachviertel

fußläufig:

- Bahnhof (mit Direkt-Anschluss nach München)
- Straßenbahn / Bus
- Einkaufsmöglichkeiten
- Schulen / Kitas
- Ärzte / Apotheken/ Kliniken /Bibliotheken /Bürgerbüro
- Wertach & Grünanlagen

*Nutzung / Verfügbarkeit

- aktueller Zustand: leerstehend
- nicht vermietet
- sofort verfügbar

*Hinweis zur Datenlage

•Flächen:

- faktische Wohnfläche (98 m²)
- Grundfläche (108 m²) = tatsächliches Raumgefühl

•Energie:

- Gebäudeausweis \neq tatsächlicher Verbrauch Wohnung
- Wohnung deutlich effizienter als Hausdurchschnitt

Die solide Bausubstanz, der typische Gründerzeit-Charakter und die Kombination aus zentraler Lage, ruhigem Wohnumfeld mit wenig Durchgangsverkehr, Nähe zu Naherholungsgebieten und perfektem Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof mit direkter Verbindung nach München) sowie B17 und A8 machen dieses Objekt zu einem echten Highlight und zu einer langfristig wertbeständigen Investition in einem der dynamischsten Stadtteile Augsburgs.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

*Hausgeld & laufende Kosten

- Hausgeld: ca. 450€ / Monat
- darin enthalten:
 - Betriebskosten
 - Rücklagenzuführung
 - Verwaltungskosten

Hinweis zum Hausgeld:

Das aktuell erhöhte Hausgeld wurde von der WEG beschlossen, um die Kosten der Fassadensanierung abzudecken. Diese Maßnahme wird aktuell durchgeführt und komplett durch die Rücklagen abgedeckt. Daher ist davon auszugehen, dass das Hausgeld künftig wieder entsprechend reduziert wird.

*Gebäude & Baujahr

- Gebäude: Altbau (ca. 1910–1924 laut Unterlagen)
- Dachgeschossausbau / Wohnung entstanden: ca. 2000
- Anzahl Einheiten: 8 Wohnungen

Wohnung (Verbrauchsdaten / eigener Ausweis)

- Energieverbrauch: ca. 33,7 kWh/(m²·a) (laut separatem Ausweis)

- alternativ aus Abrechnungen: ca. 111 kWh/(m²·a) Bereich

Hinweis:

- Wohnung weist deutlich besseren Verbrauch als Gebäude auf

- Kaminofen sorgt für eine gewisse Unabhängigkeit

*Nebenkosten / Verbrauch (Brunata)

- jährliche Kosten (Heizung + Wasser etc.):

- ca. 989 € – 1.288 € / Jahr

- Abrechnungen stabil, keine Auffälligkeiten

*Rücklagen (WEG)

- Instandhaltungsrücklage gesamt: ca. 105.000 €

- Rücklagen gelten als ausreichend laut Unterlagen

- aktuell: Fassadensanierung

*Grundbuch / Eigentum

- Eigentumsform: Wohnungseigentum (WEG)

- Miteigentumsanteil: 99,99 / 1000

- verbunden mit:

- Wohnung

- Keller

- Speicheranteil

*Belastungen:

Abteilung II:

- Sanierungsvermerk (1989), 2020 mit Schlusszahlung abgeschlossen

- Geh- und Fahrrecht

Abteilung III:

- Grundschild (banküblich, wird bei Verkauf gelöscht)

keine außergewöhnlichen Belastungen

*Teilungserklärung

- Dachgeschoss ursprünglich Speicher

- Ausbau zu Wohnzwecken in Teilungserklärung

- Nutzung als Wohnung offiziell geregelt

- Vermietung erlaubt

- Hausordnung Bestandteil

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler, aber dennoch ruhiger Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur (Hettenbachviertel). Der Bahnhof (mit direktem Anschluss nach München) mit Straßenbahn- und Busanschluss ist bequem zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. In unmittelbarer Umgebung finden sie zahlreiche Kultureinrichtungen, Bibliotheken, Cafes, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kitas und Kindergärten, Bürgerbüro, Ärzte und Kliniken (Josefinum und Universitätsklinikum Augsburg) sowie grüne Oasen an der Wertach und kleinere Parkanlagen mit Spielplätzen und Kleingartenanlagen. Neben der idealen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet die Lage direkte Verbindung zur B17 und A8 sowie über die B300 in die im Westen gelegenen Naherholungsgebiete der Stadt.

Hettenbachviertel:

Das Hettenbachviertel gilt als historisch gewachsenes Wohngebiet. Es zeichnet sich insbesondere durch die harmonische Integration von Wohnen, Gewerbe und Grünanlagen aus. Durch städtische Programme wird das Viertel aktiv aufgewertet und als klimaresilientes Quartier weiterentwickelt. Das Areal wird durch den Hettenbach geprägt, der dem Viertel seinen Namen gab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	185,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



obere Ebene

Exposé - Galerie



obere Ebene

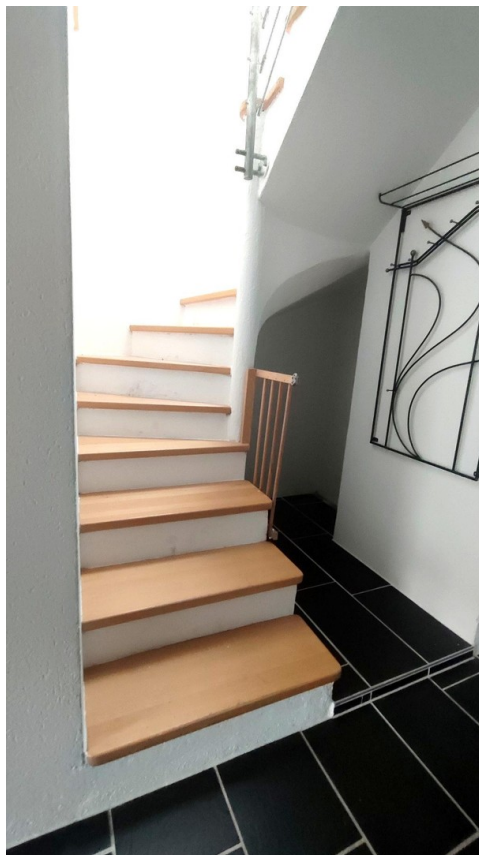


obere Ebene

Exposé - Galerie



Bad, obere Ebene



Flur

Exposé - Galerie



untere Ebene



Ausblick von der oberen Ebene



Büro/Schlafzimmer

Exposé - Galerie



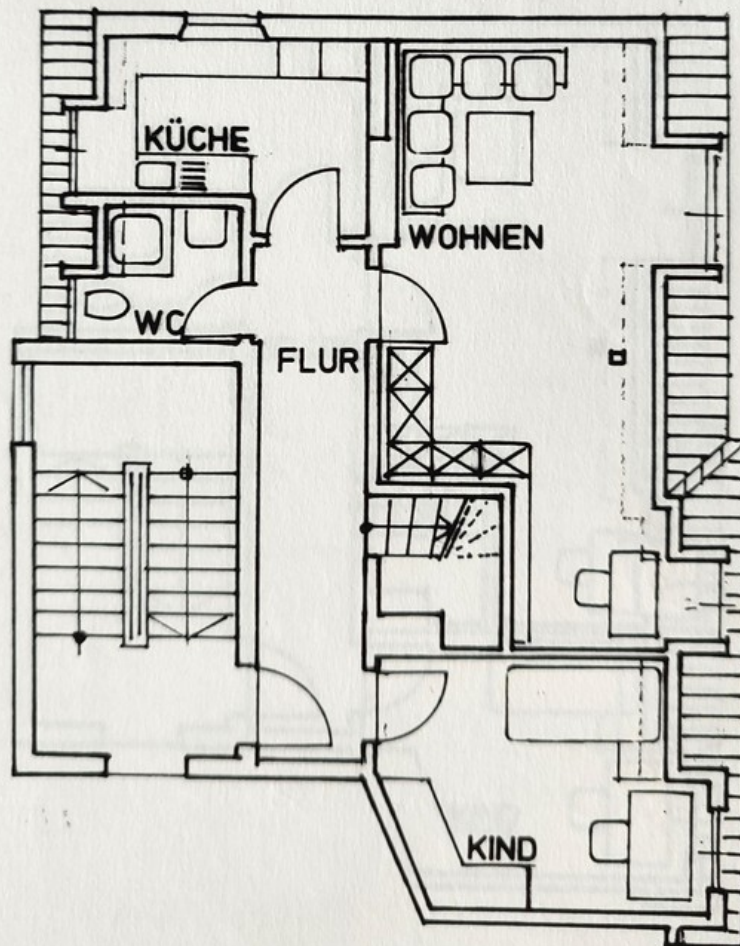
Küche



Bad, untere Ebene

Exposé - Grundrisse

1. DACHGESCHOSS



Exposé - Grundrisse

2. DACHGESCHOSS

