

# Exposé

## Wohnung in Neusäß

### Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit West-Terrasse, Balkon und Tiefgarage



Objekt-Nr. OM-472264

#### Wohnung

Verkauf: **540.000 €**

Lohwaldstraße 65  
86356 Neusäß  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	123,80 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	485 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Viel Platz zum Leben – ruhig gelegen und vielseitig nutzbar

Diese helle und großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit 123,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet viel Raum für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Homeoffice ideal miteinander verbinden möchten.

Der durchdachte Grundriss, die großzügigen Außenflächen sowie der große Keller und der überlange Tiefgaragenstellplatz machen diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit viel Komfort.

Highlights auf einen Blick

- 123,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügige 4 Zimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- mit separatem WC
- Praktische Abstellkammer
- Große sonnige West-Terrasse
- Zusätzlicher Balkon
- Helle, freundliche Wohnräume
- Ruhige Wohnlage
- Großer Kellerraum (ca. 15,5 m<sup>2</sup> / 5,00 × 3,10 m)
- Tiefgaragenstellplatz (ca. 19,3 m<sup>2</sup> / 2,50 × 7,70 m) – auch für längere Fahrzeuge geeignet
- Verkauf von privat – keine Maklerprovision

## Ausstattung

Die Wohnung wird unmöbliert verkauft und bietet Ihnen die Möglichkeit, die Räume ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen einzurichten und zu gestalten.

Eine Einbauküche ist bereits vorhanden. Das Badezimmer entspricht nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack und kann bei Bedarf individuell modernisiert oder renoviert werden.

Mit ihrer großzügigen Raumaufteilung, den hellen Wohnräumen sowie der großen West-Terrasse und dem zusätzlichen Balkon bietet die Wohnung eine hervorragende Grundlage für ein modernes und komfortables Zuhause.

Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Neusäß, einer der gefragtesten Wohnlagen im Großraum Augsburg. Die Stadt verbindet eine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen in die Augsburger Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar und machen den Alltag besonders komfortabel. Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zum Universitätsklinikum Augsburg, einem der größten und modernsten Krankenhäuser Bayerns sowie einer der wichtigsten Arbeitgeber der Region.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter weitläufige Grünflächen, Rad- und Spazierwege sowie der nahegelegene Naturpark Westliche Wälder, bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Bundesstraße B17 sowie die Autobahn A8 sind Augsburg, Ulm und München gut erreichbar. Der Bahnhof Neusäß bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Augsburg und München. Durch die Nähe zur Universität Augsburg und zum Universitätsklinikum Augsburg ist die Lage auch für Beschäftigte, Studierende und medizinisches Fachpersonal besonders attraktiv.

Neusäß vereint die Vorzüge einer ruhigen Wohnstadt mit der Nähe zu einer Großstadt und zählt damit zu den beliebtesten Wohnorten in der Region Augsburg.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



großes Wohnzimmer



Küche mit Essplatz

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Balkon am Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2 bzw. Büro

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche u. Wanne



Toilette/ WC

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Gang mit Einbauschränk

# Exposé - Galerie



große Terrasse



große Terrasse

# Exposé - Galerie



großer Kellerraum mit Fenster



Tiefgaragenstellplatz

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss