

Exposé

Maisonette in Augsburg

Gepflegte 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Balkon, TG-Stellplatz & Einbauküche – 319.000 € VB



Objekt-Nr. OM-472472

Maisonette

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:
Paul Lukas

86156 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	63,21 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Erdwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	588 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 63 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Augsburg-Kriegshaber.

Das Gebäude wurde 1992 in Massivbauweise errichtet und umfasst insgesamt 29 Wohneinheiten.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen. Auf der unteren Ebene befinden sich der Eingangsbereich, das Badezimmer mit Badewanne, die Küche mit Einbauküche sowie das helle Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon. Über eine Wendeltreppe gelangt man in das Dachgeschoss mit zwei gut geschnittenen Zimmern, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren laufend modernisiert. Zu den Modernisierungen zählen unter anderem neue Bodenbeläge, eine erneuerte Wohnungseingangstür sowie moderne Schallschutzfenster.

Die Wohnung ist aktuell bis zum 31.08.2026 befristet vermietet und wird anschließend bezugsfrei übergeben. Dadurch eignet sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Ein Tiefgaragenstellplatz, ein Kellerabteil sowie die Einbauküche sind im Kaufpreis enthalten. Die vorhandene Möblierung kann auf Wunsch kostenlos übernommen werden

Ausstattung

- * Einbauküche inklusive
- * Balkon mit ca. 9,8 m²
- * Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten
- * Kellerabteil
- * Schallschutzfenster (2022)
- * Erneuerte Böden (2019)
- * Neue Wohnungseingangstür (2020)
- * Gas-Zentralheizung
- * Badezimmer mit Badewanne
- * Holz-Wendeltreppe
- * Möblierung auf Wunsch ohne Aufpreis übernehmbar

Energieausweis vorhanden.

Energieträger: Erdgas.

Energieverbrauch: 184 kWh/(m²·a).

Energieeffizienzklasse F.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Privatverkauf – provisionsfrei.

Besichtigungen nach Vereinbarung möglich.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht. Eine Beauftragung von Maklern ist nicht vorgesehen. Bitte sehen Sie von Akquise-Anrufen und Angeboten zur Immobilienvermittlung ab.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Augsburger Stadtteil Kriegshaber mit sehr guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Der Bahnhof Augsburg-Oberhausen sowie die Straßenbahnhaltestellen St. Thaddäus und Oberhausen Bahnhof sind in ca. 5 Gehminuten (rund 500 m) erreichbar. Von dort bestehen sehr gute Verbindungen innerhalb Augsburgs sowie in die Region.

Der Augsburger Hauptbahnhof ist in etwa 10 Minuten erreichbar.

München erreicht man in ca. 45 Minuten mit der Bahn oder dem Auto.

Auch die Anbindung an den Individualverkehr ist sehr gut: Die B17 befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung, die Autobahn A8 ist in rund 5 km erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Lage eignet sich besonders für Berufspendler, München-Pendler sowie Eigennutzer, die eine gute Verkehrsanbindung mit kurzen Wegen im Alltag schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	184,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Maisonettewohnung

Wohnzimmer



Maisonettewohnung

Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Bad

Exposé - Galerie



Flur DG



Kinderzimmer DG

Exposé - Galerie

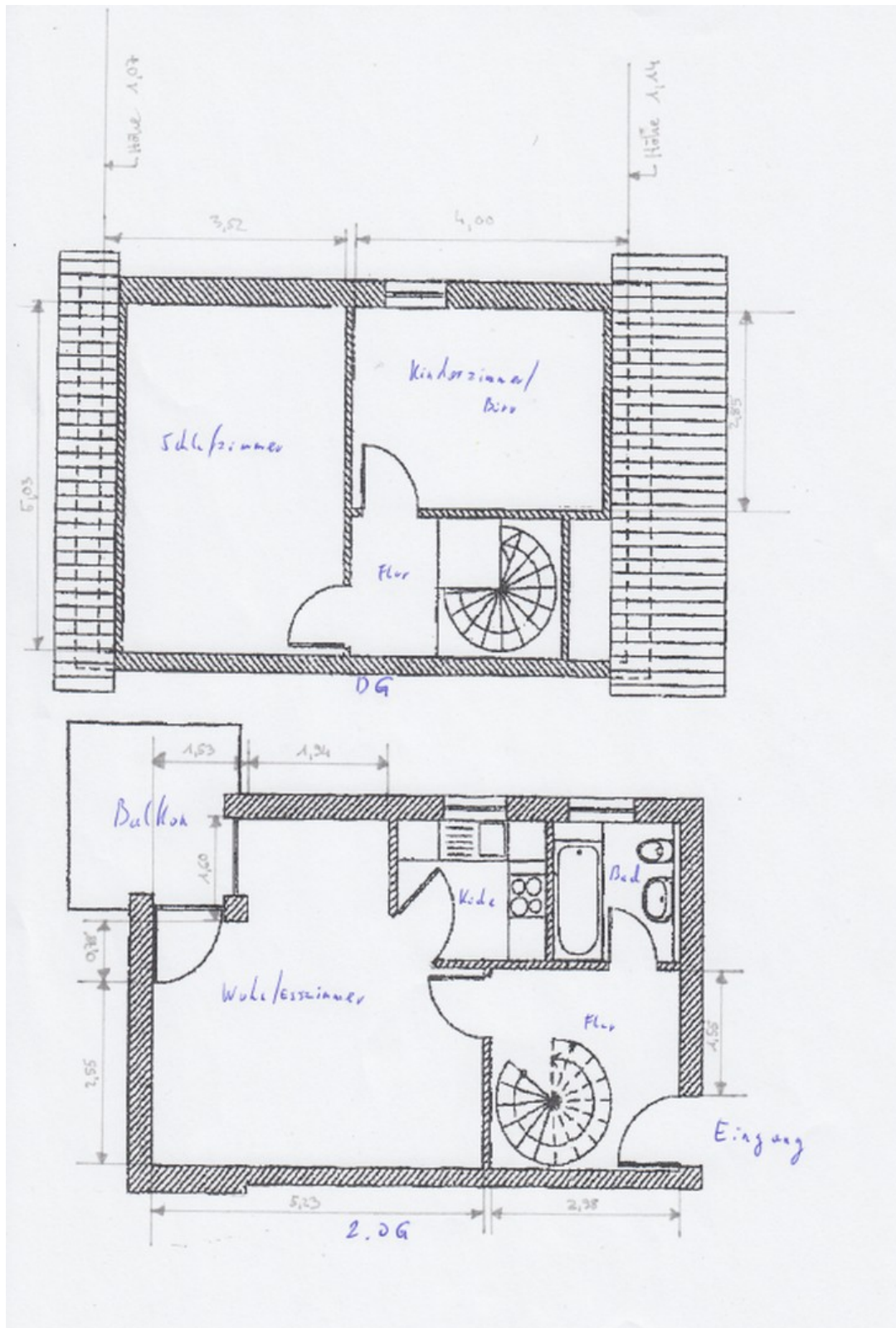


TG-Stellplatz



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss-2OG-DG