

Exposé

Wohnung in Augsburg

Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Loggien, Garage & Aufzug



Objekt-Nr. OM-475303

Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Duygu Cokbildik

Wilhelm-Hauff-Str.31
86161 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	renoviert
Etagen	9	Schlafzimmer	3
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	87,00 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	319 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Umfangreich modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Loggien, Garage und Aufzug

Zum Verkauf steht eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 87 m² Wohnfläche im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Augsburg-Herrenbach.

Die Wohnung wurde in den Jahren 2023 und 2024 umfangreich modernisiert.

Sie verfügt über einen Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie zwei Loggien. Eine der beiden Loggien wurde verglast.

Das Badezimmer wurde vollständig erneuert und mit einer bodengleichen Regendusche ausgestattet. Im Gäste-WC befindet sich ein elektronisches Dusch-WC.

Die Küche wurde Ende 2024 eingebaut.

In Küche, Flur sowie den Sanitärbereichen wurden hochwertige Feinsteinzeugfliesen verlegt. Die Wohn- und Schlafräume sind mit einem Boden in Holzoptik ausgestattet.

In allen Bereichen der Wohnung wurde ein indirektes LED-Beleuchtungskonzept umgesetzt. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine individuell angefertigte Kamin- und TV-Wand mit integriertem Elektrokamin sowie maßgefertigte Einbauschränke im Flurbereich.

Im Zuge der Modernisierung wurden dreifach verglaste Fenster eingebaut. Sämtliche Rollläden wurden elektrisch ausgeführt.

Die Wohnanlage verfügt über einen barrierefreien Zugang. Der Aufzug ist für Rollstuhlfahrer geeignet.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie eine Garage, die gemeinsam mit der Wohnung verkauft werden.

Ausstattung

- * ca. 87 m² Wohnfläche
- * 3 Zimmer
- * 4.Obergeschoss
- * Aufzug
- * Barrierefreier Zugang zur Wohnanlage
- * Rollstuhlgerechter Aufzug
- * Garage
- * Kellerabteil
- * Zwei Loggien
- * Eine Loggia verglast
- * Umfangreiche Modernisierung 2023/2024
- * Küche aus 2024
- * Dreifach verglaste Fenster
- * Elektrische Rollläden
- * Bodengleiche Regendusche
- * Elektronisches Dusch-WC

- * Indirektes LED-Beleuchtungskonzept in allen Bereichen der Wohnung
- * Individuell angefertigte Kamin- und TV-Wand mit integriertem Elektrokamin
- * Maßgefertigte Einbauschränke
- * Hochwertige Feinsteinzeugfliesen

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Besichtigungstermine werden ausschließlich an ernsthafte Kaufinteressenten vergeben. Wir bitten vor Terminvereinbarung um einen Finanzierungsnachweis oder eine Finanzierungsbestätigung.

Privatverkauf. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Augsburg-Herrenbach. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Die City-Galerie Augsburg ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die Augsburger Innenstadt ist schnell erreichbar.

Die Lage bietet eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen im Alltag.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	167,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

