

Exposé

Wohnung in Augsburg

**Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung zum fairen Preis, mit
Garage *PROVISIONSFREI* BEZUGSFREI ***



Objekt-Nr. OM-295228

Wohnung

Verkauf: **249.500 €**

Telefon: 0176 41794842

86167 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	53,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	173 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung in Augsburg Lechhausen

* ERSTBEZUG NACH VOLLSTÄNDIGER SANIERUNG *

* NIEDRIGER ENERGIEBEDARF (Effizienzklasse C) *

* BEZUGSFREI & PROVISIONSFREI *

Zum Verkauf steht eine wunderschöne, 2024 vollständig sanierte 2 Zimmer Wohnung im beliebten Augsburger Stadtteil Lechhausen. Die Wohnung befindet sich im 3. Stock (MIT LIFT) eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses. Hier erwartet Sie ein Zuhause, in dem alles neu ist und in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Die Wohnung wurde KOMPLETT SANIERT und hat damit einen neuwertigen Zustand. Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Die Deckenspots verleihen der Wohnung eine moderne und gemütliche Atmosphäre.

Das BADEZIMMER wurde ebenfalls vollständig saniert (inkl. neuer Wasserleitungen!) und bietet Ihnen allen Komfort, den Sie sich wünschen: großformatige 60x60 Fliesen aus Feinsteinzeug, Badewanne mit Regendusche inkl. ausklappbarer Glastrennwand, hochwertige Armaturen von GROHE, Spülrandloses WC von Villeroy&Boch, Handtuchheizkörper, moderner LED Spiegel mit Touchfunktion, Deckenspots, Waschmaschinenanschluss.

Auch die ELEKTRIK wurde komplett erneuert und viele zusätzliche Steckdosen gesetzt. Die neuen modernen Innentüren und neuen effizienten Heizkörper runden das Gesamtbild der Wohnung perfekt ab.

Ein weiteres Highlight ist die abschließbare und frisch gestrichene EINZELGARAGE, die sich direkt vor dem Hauseingang befindet (Kaufpreis Garage zzgl. 20.000 €).

Auf dem großzügigen Balkon können Sie entspannt den Abend ausklingen lassen. Hier gibt es auch eine Markise. Ein Kellerraum bietet genügend Stauraum für Hab und Gut.

Das Wohngebäude ist in hervorragendem Zustand! Darüberhinaus sind reichlich Rücklagen vorhanden.

2014: HEIZUNG neu

2014: FENSTER neu (3-fachverglast), inkl. neuer Rollläden

2016: FASSADE saniert

2016: BALKONE saniert

2023: AUFZÜGE erneuert

Durch die GUTE ENERGIEEFFIZIENZ (Klasse C) und die gute Isolierung hat das Gebäude einen sehr niedrigen Energiebedarf, sodass das monatliche Hausgeld inklusive ALLER Nebenkosten (Heizung, Betriebskosten, Hausverwaltung, Rücklagen, etc.) nur 175€ beträgt. Es unterteilt sich in 89€ umlagefähige, 38€ nicht-umlagefähige Kosten und 48€ Rücklagenzuführung.

Besonders erfreulich: Die Wohnung wird PROVISIONSFREI und ohne Makler verkauft. Sie sparen sich damit rund 10.000€.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger; Im Falle einer Vermietung könnten hier mind. 850€ Kaltmiete (zzgl. Garagenmiete) kalkuliert werden; dies entspricht einer Rendite von etwa 4,2%.

Ausstattung

- SANIERTES BADEZIMMER MIT MODERNEN FLIESEN (60x60) & HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG (Villeroy&Boch, GROHE)

- NEUER BODENBELAG IN DEN WOHNÄRÄUMEN (SCHATTENEICHE)
- NEUER FLIESENBO DEN IN DER KÜCHE (60x60)
- NEUE ELEKTRIK, INKL. NEUEM VERTEILERKASTEN & FI-SCHUTZSCHALTER
- NEUE SCHALTER & STECKDOSEN
- NEUE HEIZKÖRPER
- NEUE INNENTÜREN
- NEU VERPUTZTE & FRISCH GESTRICHENE WÄNDE
- DECKENSPOTS IM BAD & FLUR
- KELLERABTEIL
- BALKON MIT MARKISE
- EINZELGARAGE (zzgl. 20.000€)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl

Sonstiges

*** Die Wohnung wurde mit Möbeln ausgestattet von www.DERANOVA-Homestaging.de ***

Die Einrichtungsgegenstände dienen einer besseren Vorstellung der Räumlichkeiten und werden bei Verkauf wieder entfernt.

(Alle Angaben unverbindlich und ohne Gewähr. Irrtum und Fehler vorbehalten.)

Lage

Hervorzuheben ist die Top Lage mit schneller Anbindung zur Autobahn A8 nach München und die anderen Richtungen. Die nächste Bushaltestelle ist nur 200m entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



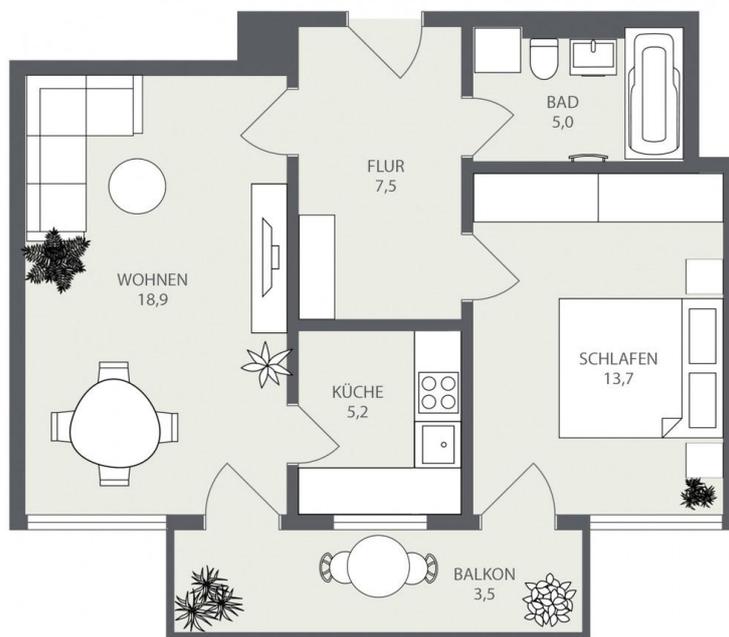
Badezimmer

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss