

# EXPOSÉ

Große Altbau-Villa in Göggingen

2.150.000 €

---

RICHARD-WAGNER-STR. 16

86199 AUGSBURG



- ∴ Exklusive urbane Lage in Augsburg-Göggingen
- ∴ Großer Garten mit altem Baumbestand
- ∴ Altbau-Charme mit hohen Decken und Echtholzparkett
- ∴ Lichtdurchflutetes Wohnen in Süd-West Ausrichtung
- ∴ Neuer Kamin im Wohnzimmer und neue Gasheizung



# BAU

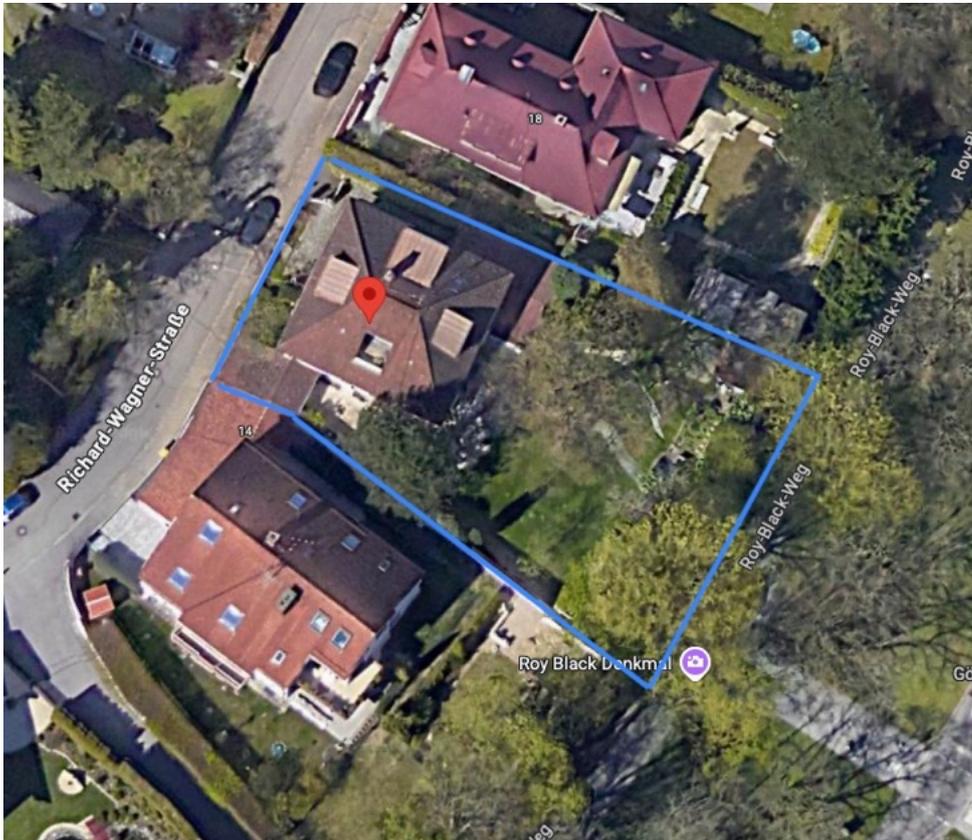
Die 1935 in Massivbauweise erbaute Villa wurde laufend renoviert und ist in einem gepflegten und sofort bewohnbaren Zustand. Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt ca. 1000 m<sup>2</sup>. Die Fläche der voll unterkellerten Villa liegt bei ca. 330 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen.



# LAGE

---

Das Objekt liegt in Augsburg-Göggingen in einer ruhigen Seitenstraße. Garten und Terrasse sind zum Süden und Westen hin ausgerichtet.



# ERDGESCHOSS



Im Erdgeschoss (ca. 130 m<sup>2</sup>) befinden sich Wohnzimmer und Küche mit offenem Durchgang, Garderobe und WC, ein Arbeitszimmer, ein Terrassenzimmer sowie ein Gästezimmer mit Gästebad. Die Deckenhöhe beträgt 2,80 m. Im Wohnzimmer wurde 2020 ein gemauerter Panoramakamin neu gebaut.

Der Großteil der Holzfenster und der Heizkörper wurde seit 2012 hochwertig erneuert. Bauliche Besonderheiten im Erdgeschoss sind neben dem hochwertigen Natursteinboden, Echtholzparkett und den Stuckleisten an den Decken vor allem einige rund gemauerte Ecken und schmiedeeiserne Fenstergitter sowie große Fensterfronten im Wohnzimmer, von denen eine elektrisch versenkbar ist.

# EINGANG UND FLUR



# TREPPENHAUS



# GÄSTE-WC UND GARDEROBE



# KÜCHE



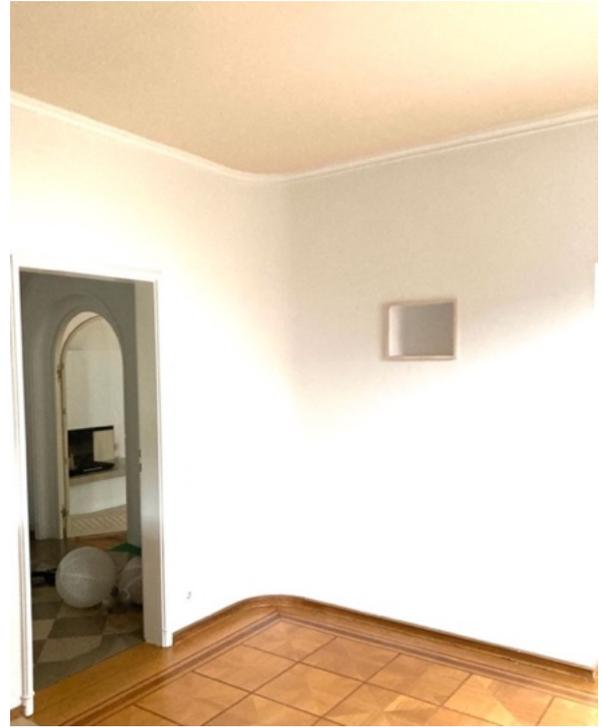
# WOHNZIMMER







# ARBEITSZIMMER



TERRASSENZIMMER



GÄSTEZIMMER

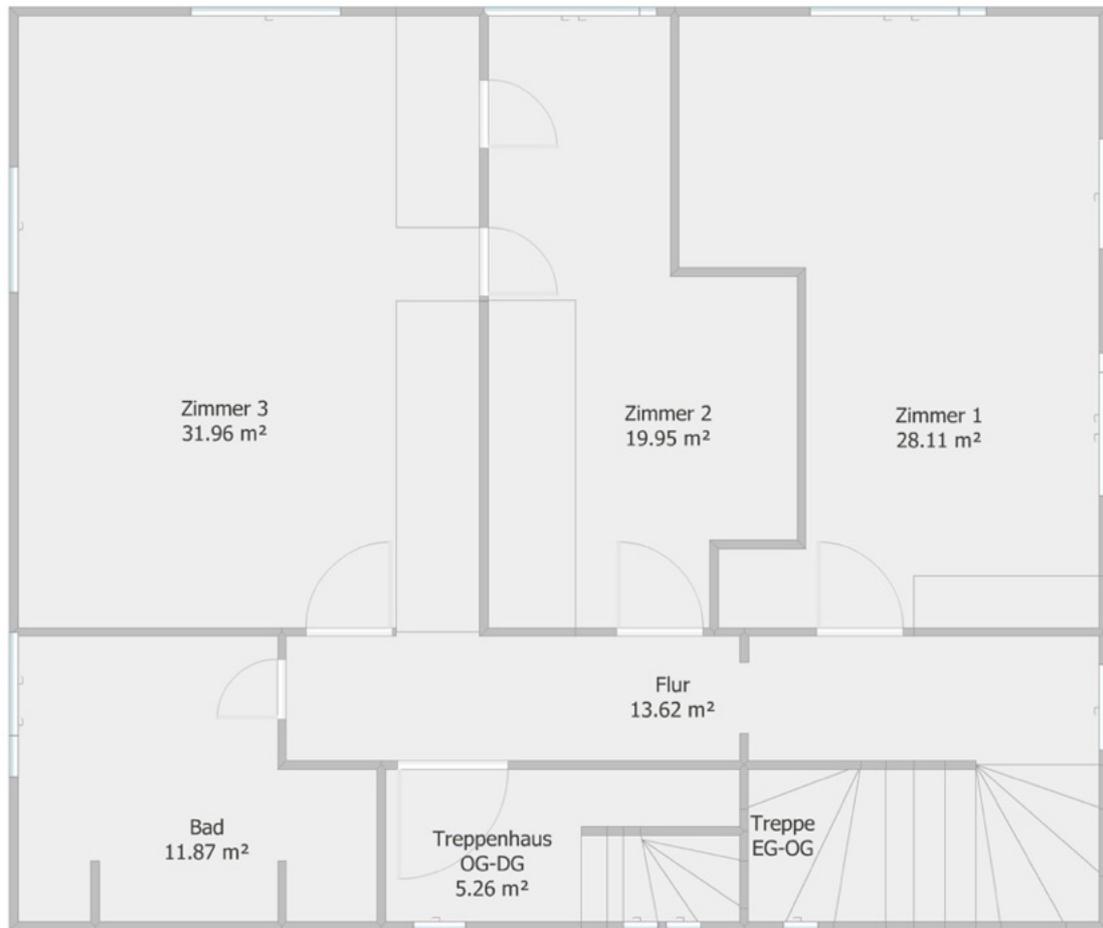


# GÄSTE-BAD



# OBERGESCHOSS

---



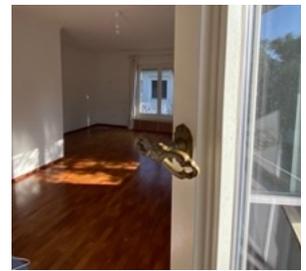
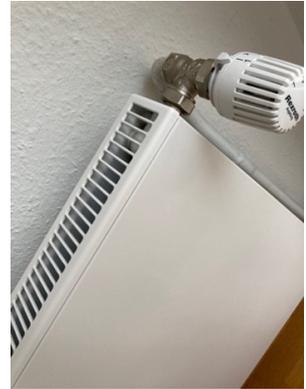
Im Obergeschoss (ca. 110 m<sup>2</sup>) befinden sich drei Schlafzimmer und ein Bad. Die Deckenhöhe beträgt 2,60 m. Die weißen Holzfenster wurden 2012 und 2018 hochwertig erneuert und besitzen manuell verschließbare Außenfensterläden aus Holz. Die französischen Balkone an den Stirnseiten der drei Zimmer haben innen gelegene Handkurbeln zum Schließen der Fensterläden. Im gesamten Obergeschoss befinden sich außerdem neue Heizkörper (2022).

# TREPPENHAUS UND FLUR



## ZIMMER 1

Das ca. 28m<sup>2</sup> große Zimmer 1 besitzt ein eigenes Waschbecken links hinter der Tür, eine schreinergefertigte Einbauschränkwand, zwei Fenster und einen französischen Balkon.



## ZIMMER 2

Das ca. 20m<sup>2</sup> große Zimmer 2 besitzt eine Durchgangstür zu Zimmer 3, eine schreinergefertigte Einbauschränkwand, ein montiertes Hochbett und einen französischen Balkon.



## ZIMMER 3

Das ca. 32m<sup>2</sup> große Zimmer 3 besitzt eine Durchgangstür zu Zimmer 2, eine schreinergefertigte Einbauschränkwand, ein Fenster mit Blick in den Garten sowie einen französischen Balkon.



## BAD

Das aufwändig geflieste Badezimmer verfügt über eine extragroße Dusche, eine Badewanne und ein WC, die jeweils durch gemauerte Jugendstil-Bögen voneinander abgetrennt sind.



# DACHGESCHOSS

---



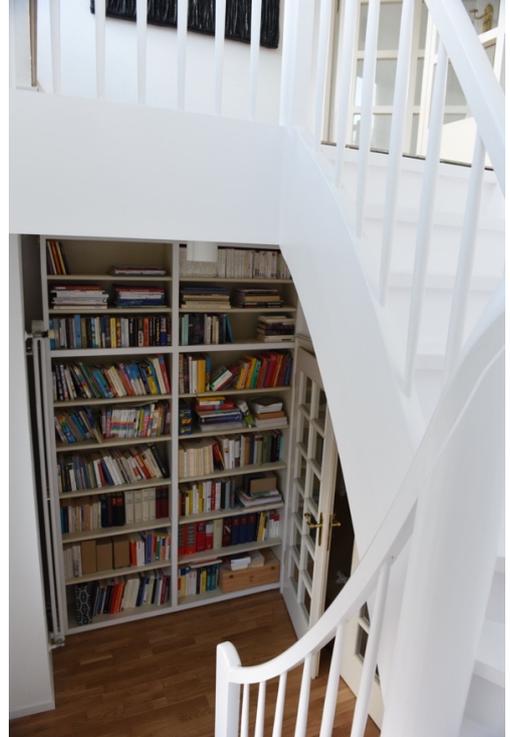
Das ausgebaute Dachgeschoss ist in einen großen Hauptraum und ein Bad sowie eine Loggia (kleiner Balkon) unterteilt.

Rund um den Raum befindet sich außen ein kleiner Gang zur Inspektion des Daches, die Raumhöhe beginnt mit einer leichten Schräge ab 1,40m. Bei 1m Abstand zur Wand beträgt die Deckenhöhe dann bereits 2,20 und geht in der Mitte bis zu 3,80m Höhe.

Im Dachgeschoss ist heller Teppichboden verlegt, im Eingangsbereich Laminat in heller Eichenoptik. Im Raum befinden sich eine neuwertige Infrarotkabine und ein großer Deckenventilator sowie ein großer Einbauschränk über Eck.

Das Dachgeschoss verfügt über eine eigene Klingel und Telefonanlage zum Gegensprechen mit dem im Erdgeschoss befindlichen Haustelefon sowie der Gegensprechanlage am Gartentor.

Das Treppenhaus ins Dachgeschoss aus weiß lackiertem Holz besitzt eine kleine Kammer unter den Treppen sowie ein maßangefertigtes eingebautes Bücherregal. Unten und oben ist es durch eine breite Kassettenür abgegrenzt.







Das neu renovierte Badezimmer verfügt über dimmbare Deckenspots, Wandstrahler sowie Dusche, WC, Badewanne und zwei Waschbecken.



# KELLER

---

Der Keller besteht aus einem Weinkeller, einem Waschkeller, einem Werkzeugkeller mit großer Werkbank, einem Heizungskeller und vier weiteren, teils gefliesten Kellerräumen, einer davon mit einer Tresortüre.



Die neue, energieeffiziente und leistungsstarke Gas-Heizung (Viessmann, Model Vitocrossal 300) stammt aus dem Jahr 2021.



# GARAGE

---

Die Garage kann über einen elektrischen Toröffner aus dem Auto geöffnet werden. Sie besitzt eine Durchgangstür in den Garten.

Eine zweite Garage auf der anderen Seite des Hauses am Ende der Einfahrt wurde zugunsten eines Gästebades im Erdgeschoss verkleinert und steht als Fahrradgarage für kleinere Fahrzeuge und Geräte zur Verfügung.



# TERRASSE

---

Die große, umlaufende Terrasse wurde 2013 vollständig neu gestaltet und mit Travertin-Natursteinplatten gepflastert. Ebenfalls gepflastert wurden ein Gartenweg sowie eine kleine Sitzgelegenheit an der Gartenmauer. Die Terrasse bietet verschiedene Sitzplätze und Stellflächen für Möbel, Pflanztöpfe, Grill, Planschbecken und weiteres.







# GARTEN

---

Zum Baumbestand des Grundstücks gehören ein großer, im Sommer schattenspendender Bergahorn, der das Zentrum des Gartens bildet, sowie eine durch ein Holzdeck eingefasste Eibe und zwei Apfelbäume (Sorten Rebella und Alkmene). An der Ecke der umlaufenden Terrasse steht eine Kiefer, hinter der großen, dichten und immergrünen Kirschlorbeerhecke eine Kastanie, eine Linde und zwei Spitzahornbäume. Der Garten von zahlreichen Tier- und Vogelarten besucht, u.a. einem Igel, mehreren Eichhörnchen und Buntspechten.

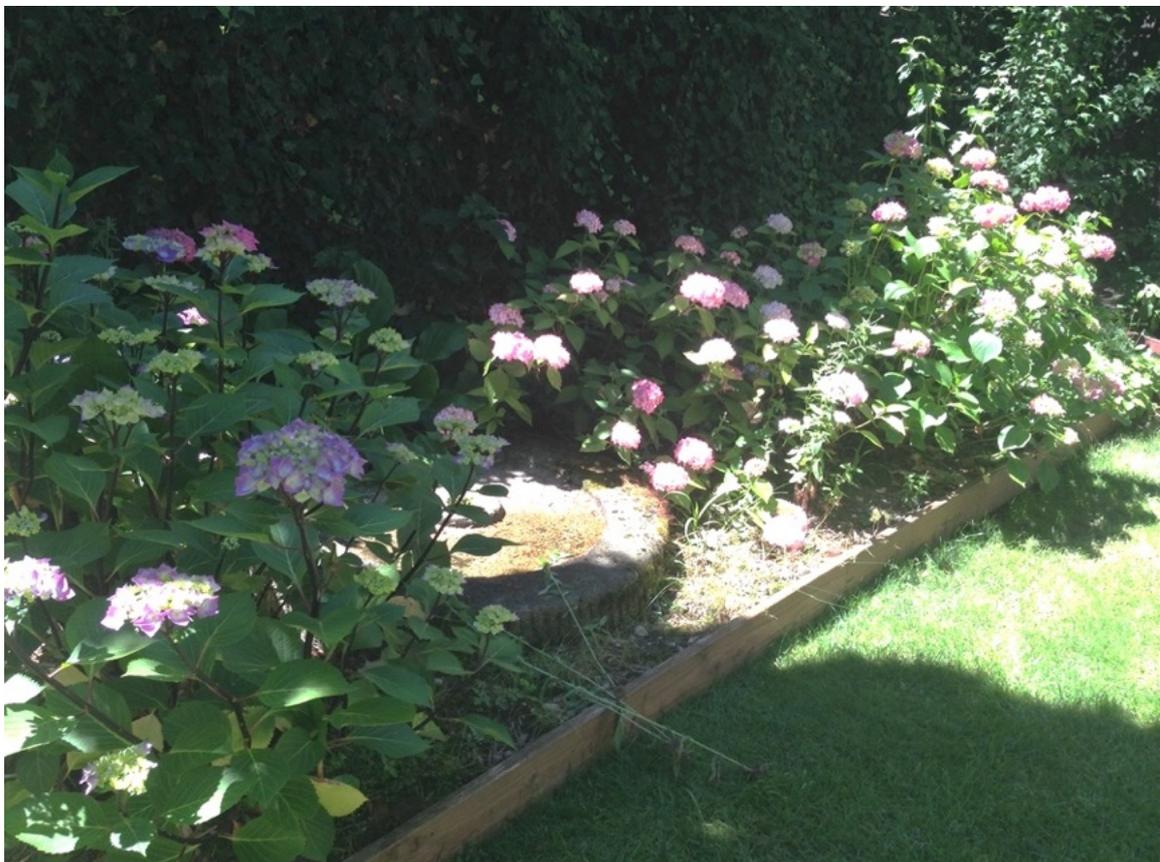
Die Beete sind mit Rosen, Hortensien, Pfingstrosen, Funkien und anderen Stauden bepflanzt. Eine weitere Terrasse aus Holzdielen, die besonders von der Abendsonne profitiert, befindet sich der Steinterrasse gegenüber an der Hecke neben einem Beet.

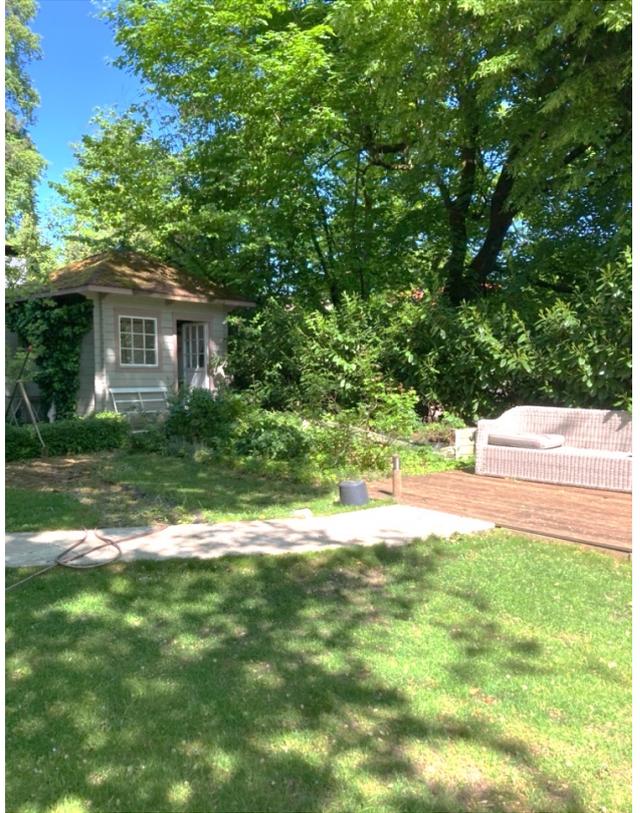


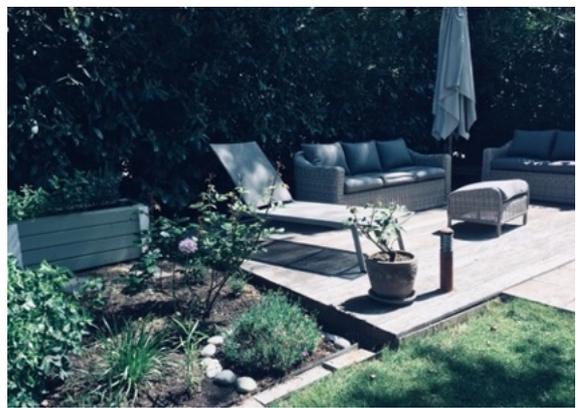
Neben der älteren Gartenhütte, die Platz für alle Gartengeräte bietet, befindet sich auf der anderen Seite des Gartens im Rasen vor der Hecke noch ein zweites neueres Gartenhaus, das als Spielhaus für Kinder ebenso geeignet ist wie als Winterquartier für Kübelpflanzen oder als Unterbringung für Polster und Gartenmöbel. Es gibt mehrere Außenwasserhähne, Steckdosen und eine elektrische Gartenbeleuchtung mit Fernbedienung.

Im Garten ist eine unterirdische Zisterne, die Regenwasser sammelt und als Gießwasser dient, integriert. Ein alter Steintrog dient auf der Terrasse als Regenwasserbehälter, zwei alte Mühlsteine im Beet als Vogeltränken. Der Garten hat mit seiner Süd-West-Ausrichtung von morgens bis abends Sonne, dank der Bäume mit wanderndem Schatten auf dem Rasen.

2019 wurden die Dachrinnen aus Kupfer vollständig erneuert und das Haus neu gestrichen.



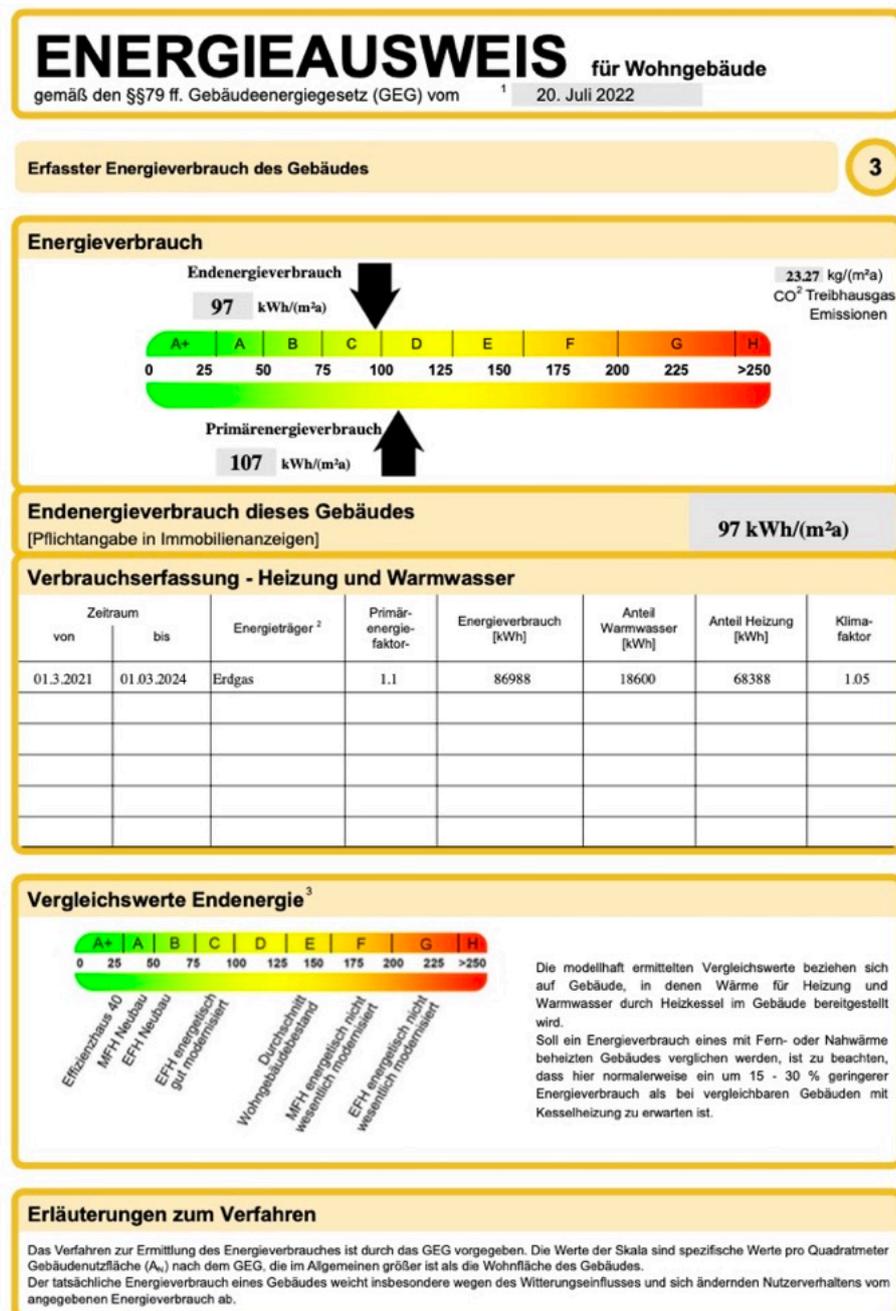






# ENERGIEAUSWEIS

Ein aktueller Energieausweis vom Juli 2024 liegt vor. Er berücksichtigt die Verbrauchswerte von 2021 bis 2024 (bewohnt von einer vierköpfigen Familie). Innerhalb dieses Zeitraums wurden die Heizkörper im Obergeschoss erneuert und der Kamin im Wohnzimmer gebaut, weshalb von einem zukünftig tendenziell leicht niedrigeren Gasverbrauch auszugehen ist.



# UMGEBUNG UND ANBINDUNG

---

Die Villa liegt in einer ruhigen Seitenstraße in bester Nachbarschaft. Der begehrte Stadtteil Göggingen verfügt über eine ausgezeichnete, fußläufige Infrastruktur und urbane Anbindung. Die Nähe zum Naherholungsgebiet rund um die Wertach und ihre Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie Einrichtungen wie das Parktheater im Kurhaus und die renommierte Hessing Kliniken charakterisieren Göggingens exklusiven Charme. Über die Straßenbahnlinie 1 ist der Stadtteil über eine Fahrtdauer von ca. 8 min. an die Innenstadt angebunden, die gegenüber der Rückseite des Grundstücks auch die Haltestelle „Klausenberg“ anfährt, die fußläufig in 1 min. erreichbar ist.

---

## BITTE BEACHTEN SIE:

- Die Grundrisse in diesem Exposé können von den tatsächlichen Raummaßen leicht abweichen. Sie wurden privat und zum Zwecke der Anschaulichkeit der Raumaufteilung erstellt. Interessenten sind verpflichtet, für sie relevante Eigenschaften des Objekts und die Angaben im Exposé selbst bei Besichtigung zu prüfen.
- Das auf den Fotos in diesem Exposé abgebildete Mobiliar ist nicht Teil des Hauses bei Verkauf (Ausnahme siehe oben „mitverkauftes Inventar“). Verkauft wird wie besichtigt bzw. bei Besichtigung vereinbart.
- Die Übersendung dieses Exposés begründet noch keine vertraglichen Pflichten, insb. kein vorvertragliches Verhältnis oder Schutzpflichten.
- Das Haus wird privat verkauft. Es fällt keine Maklerprovision an.
- Der angegebene Kaufpreis stellt eine unverbindliche Verhandlungsbasis dar.

## RECHTLICHER AUSSCHLUSS VON VERMITTLUNGSPROVISIONEN:

Dieses Exposé ist nicht zur Weitergabe an Dritte und nur für private Zwecke und Interessenten bestimmt. Eine gewerbliche Weitergabe oder Weitervermittlung anhand dieses Exposés ist nicht gestattet. Ansprüche auf Makler-, Neigungs- und Vermittlungsprovisionen können insb. auf Basis der Weitergabe dieses Exposés oder unseres Kontakts bzw. Inserats nicht geltend gemacht werden.