

Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg | Verkauf von Privat



Übersicht

Dieses charmante Reiheneckhaus am Jakobertor kombiniert städtisches Wohnen mit einem eigenen Garten.

Auf vier Etagen bieten sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Helles Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Balkon, Dachstudio und ein gepflegter Garten.

Die zentrale Lage in der Jakobervorstadt überzeugt durch naturnahe Erholung am Stadtgraben, vielseitige Freizeitangebote und eine perfekte Infrastruktur. Ideal für alle, die urbanen Komfort mit Ruhe verbinden möchten!



Rauwolffstraße 14

86152 Augsburg

Allgemeines

Typ	Reiheneckhaus
Etagenanzahl	4
Wohnfläche ca.	102 m²
Nutzfläche ca.	59 m²
Grundstück ca.	151 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Garage/Stellplatz	1 Garage

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr	1968
Objektzustand	Gepflegt
Heizungsart	Gas-Heizung
Energieträger	Gas
Energieausweis	Liegt vor

Allgemeines

Dieses charmante Reiheneckhaus bietet Ihnen die Möglichkeit, stadtnah zu wohnen und dennoch die Ruhe eines eigenen Gartens zu genießen. Direkt neben dem historischen Jakobertor gelegen, verbindet die Immobilie praktische Stadtlage mit einer wohnlischen Atmosphäre.

Die Immobilie ist aktuell nicht vermietet.

Das Haus erstreckt sich über vier Etagen und bietet funktionalem Wohnraum für verschiedenste Bedürfnisse:

Keller

Der Keller verfügt über drei Räume, die vielfältig genutzt werden können – ob als Stauraum, Hobbyraum oder Werkstatt. Zusätzlich gibt es einen separaten Waschraum, der für Ordnung und Praktikabilität sorgt.

Erdgeschoss

Das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten lädt zum Entspannen ein. Die Küche ist kompakt und funktional gestaltet und bietet Platz für das Wesentliche. Eine Gästetoilette ist ebenfalls auf dieser Ebene vorhanden.

Obergeschoss

Hier befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer mit Balkon sowie ein weiteres Zimmer, das als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann. Das Badezimmer verfügt über zwei Fenster, die für angenehmes Tageslicht und gute Belüftung sorgen.

Dachgeschoss

Das Dachstudio bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Zwei große Fenster und ein zusätzliches Dachflächenfenster sorgen hier für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Fazit

Ein praktisches Zuhause mit eigenem Garten und guter Lage – ideal für alle, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten. Nutzen Sie diese Gelegenheit!

Verkaufspreis

520.000 €

inkl. Garage. Es fallen **KEINE** Maklerprovisionen an.

Rauwolffstraße 14

86152 Augsburg

Lage

Urbanes Leben mit grünem Charme

Die Immobilie liegt in der Jakobervorstadt, einem zentral gelegenen Stadtteil Augsburgs, der städtisches Wohnen mit einer außergewöhnlichen Nähe zur Natur verbindet.

Direkt am Stadtgraben gelegen, bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder erholsame Stunden im Freien. Die ruhigen Wege entlang des Stadtgrabens schaffen eine fast ländliche Atmosphäre und laden dazu ein, die Natur direkt vor der Haustür zu genießen. Ein besonderes Extra für Anwohner: Ein kleiner Kräutergarten, der Ihnen den Zugang zu frischen Kräutern ermöglicht.

Für Familien und Sportbegeisterte gibt es in der Nähe Spielplätze, Outdoor-Sportanlagen und vielseitige Freizeitangebote. Die traditionsreiche Kahnfahrt in der Umgebung sorgt mit ihrer charmanten Kulisse für eine entspannte Atmosphäre und macht das Viertel noch attraktiver.

Trotz der grünen Umgebung befinden Sie sich mitten in der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle und historische Highlights sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist auch die Mobilität gewährleistet.

Fazit

Diese Lage bietet eine seltene Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung – ideal für alle, die eine zentrale und gleichzeitig entspannte Wohnumgebung suchen.

Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg



Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg



Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg



Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg



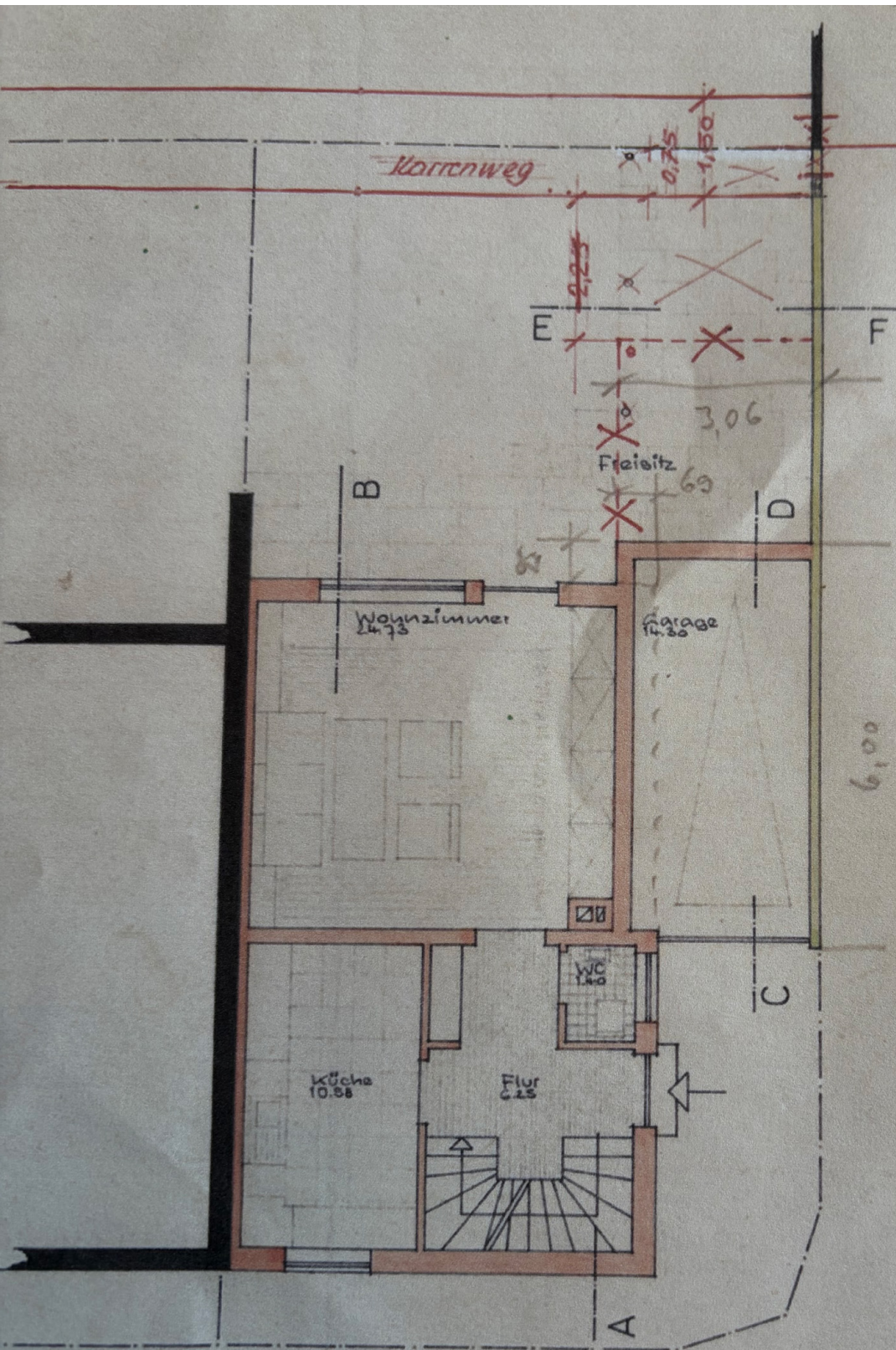
Rauwolffstraße 14

86152 Augsburg



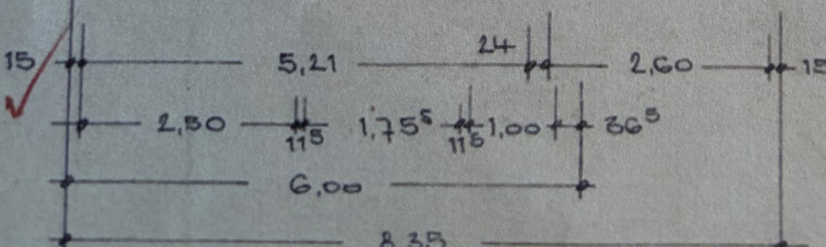
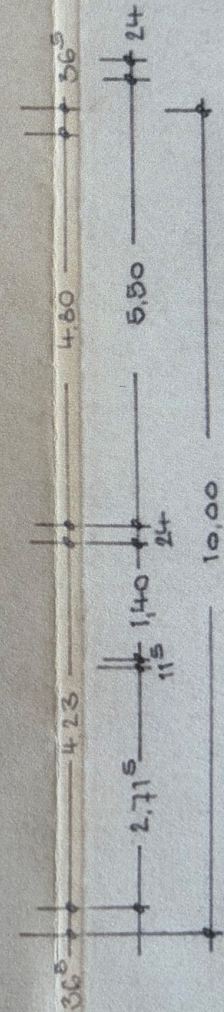
Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg



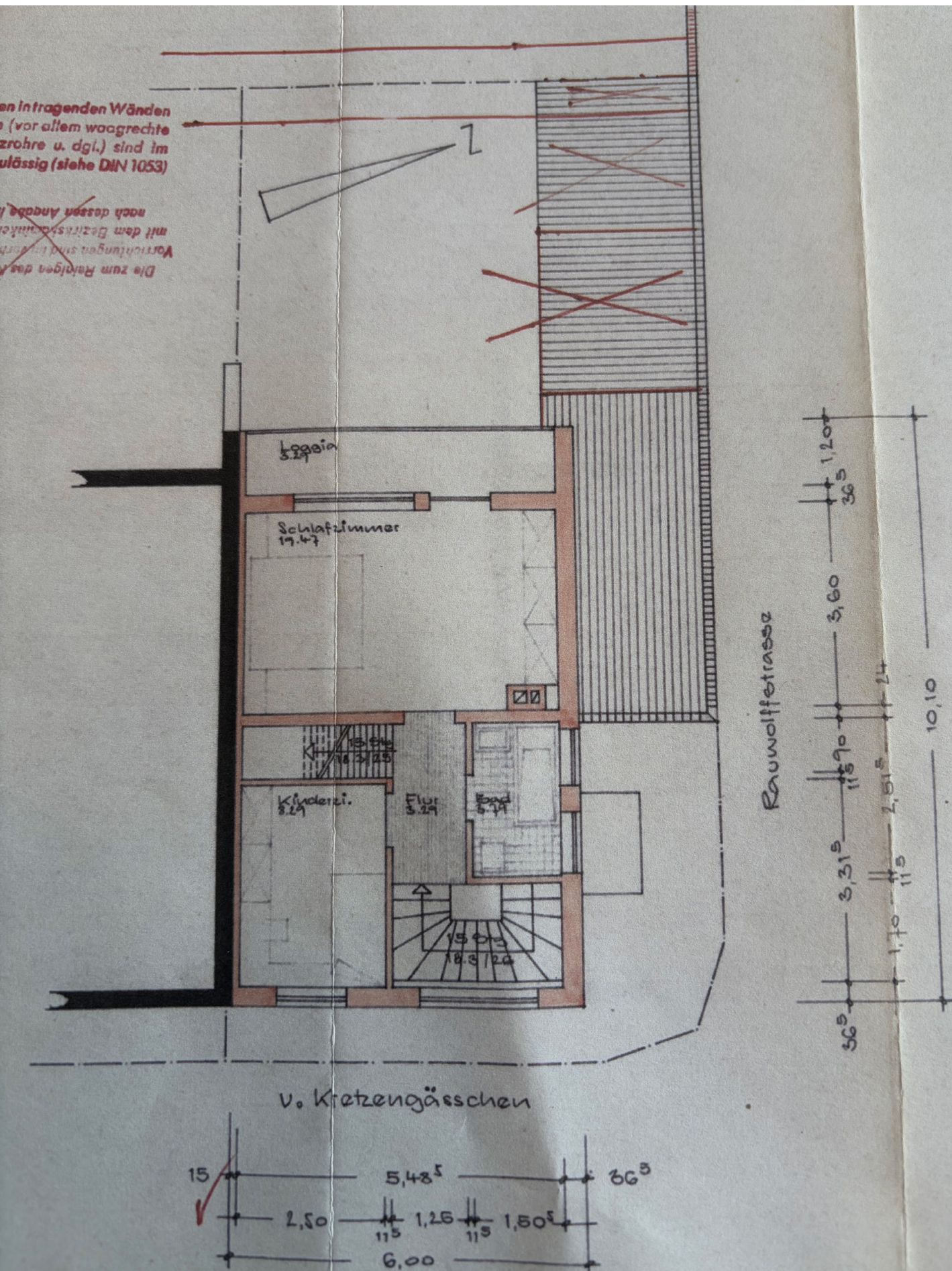
Verschwächungen in tragenden Wänden bis 30 cm Stärke (vor allem waagrecht) sind für Heizrohre u. dgl. sind allgemein unzulässig (siehe DIN 10

zum Reibigen des Komplexes nötigen chungen sind für die in den Bereichen dem Bezirksamt herzustellen. nach dessen Angabe herzustellen.



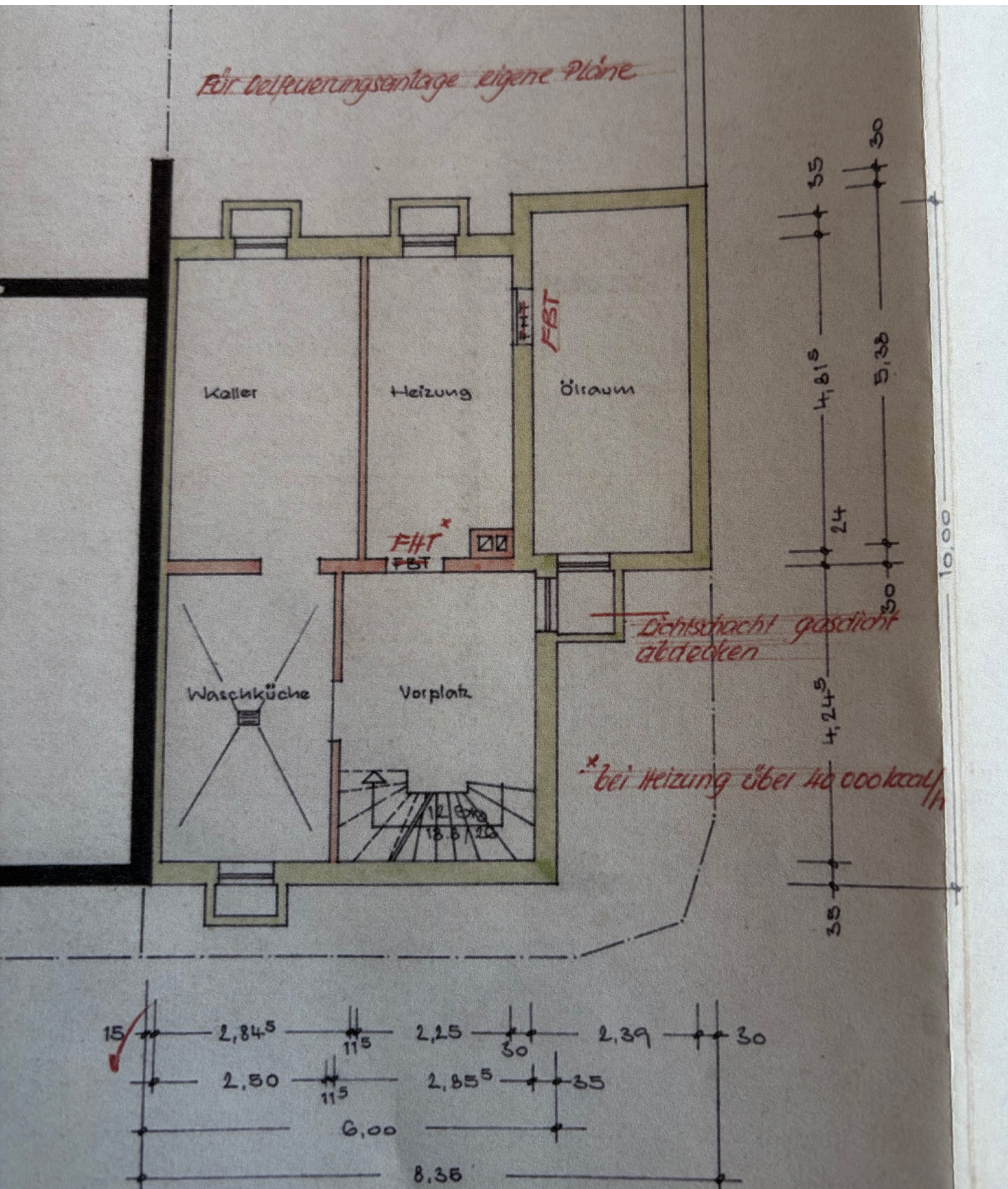
86152 Augsburg

86152 Augsburg



Rauwolfstraße 14

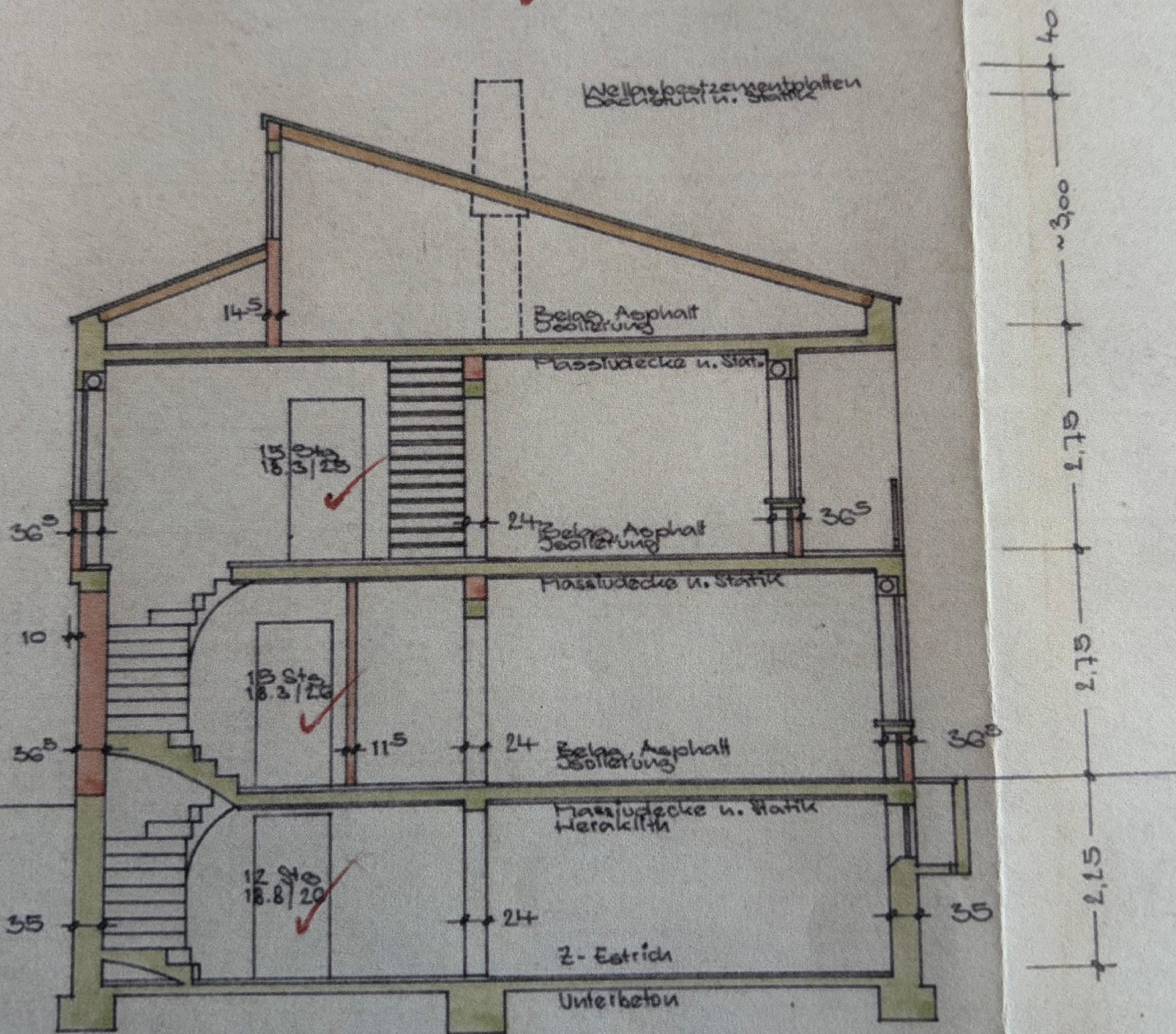
86152 Augsburg



Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg

Dachneigungen und
Höhen wie Nachbargebäude

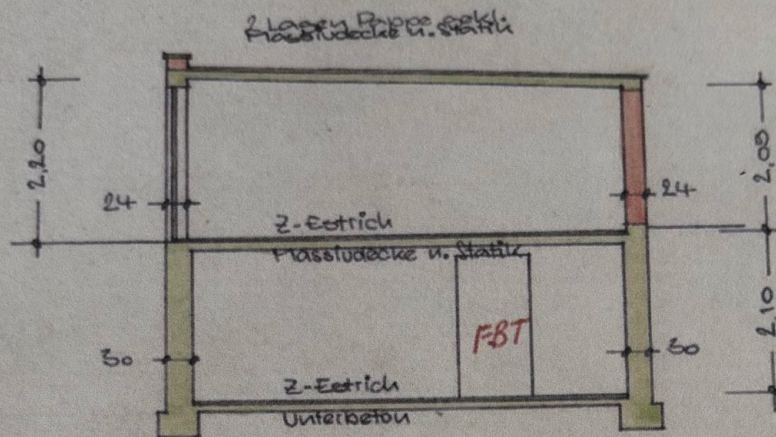


gepr. 2. 11. 67.
Bauordnungsamt
Rauwolf

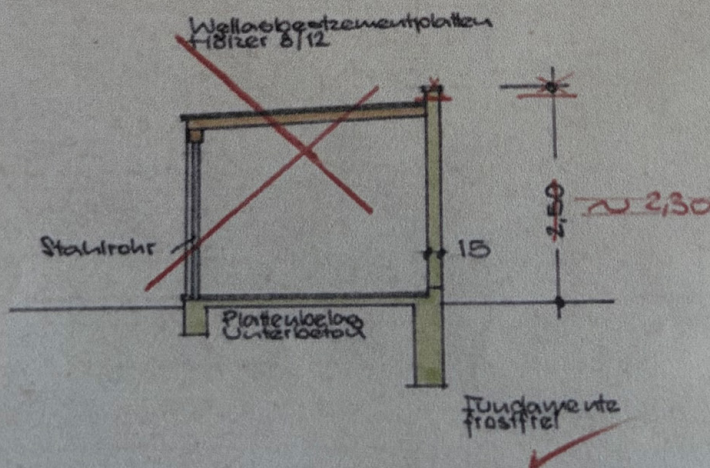
Rauwolfstraße 14

86152 Augsburg

Konstruktive Bauteile nach Statik
Wärmeschutz nach DIN 4108



Schnitt C - D



Schnitt E - F

7. Aug

WIEDERA

BAUHER

Grundri

Massta