

EXPOSÉ

Große Altbau-Villa in Göggingen

1.850.000 €

RICHARD-WAGNER-STR. 16

86199 AUGSBURG



- ∴ Exklusive urbane Lage in Augsburg-Göggingen
- ∴ Großer Garten mit altem Baumbestand
- ∴ Altbau-Charme mit hohen Decken und Echtholzparkett
- ∴ Lichtdurchflutete Räume in Süd-West Ausrichtung
- ∴ Energetisch saniert und sofort bewohnbar



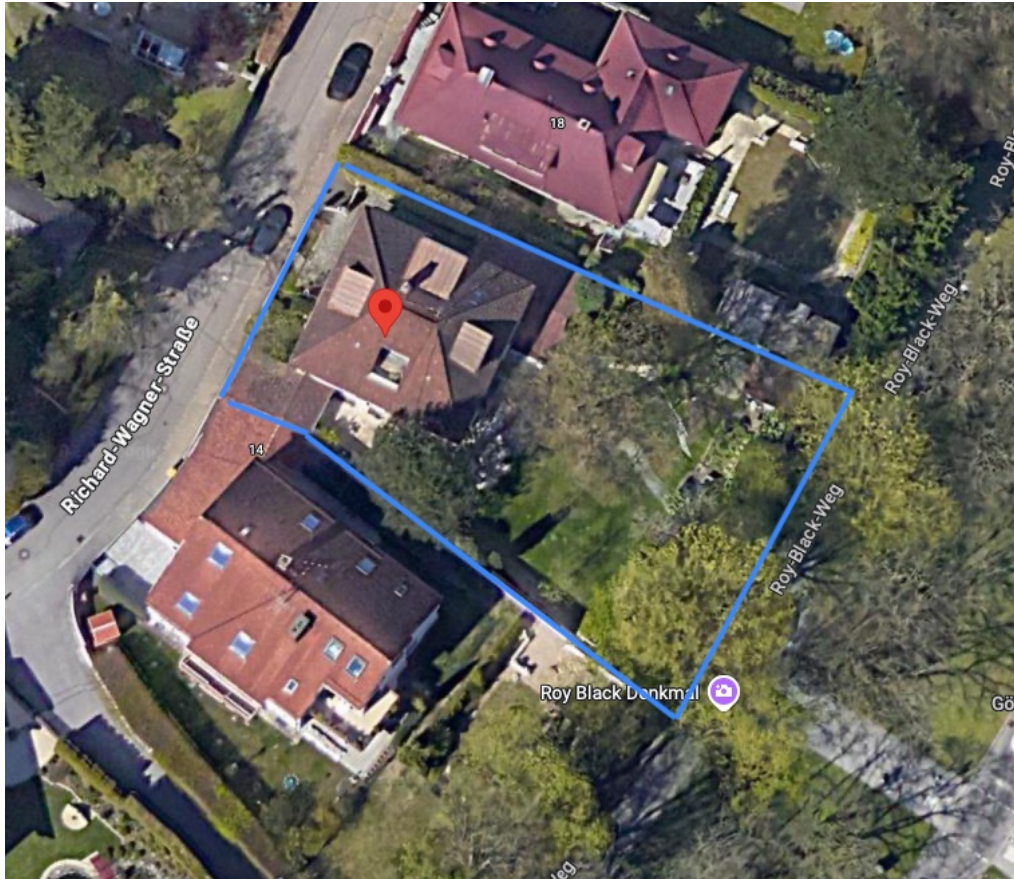
BAU

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 m². Die Fläche der voll unterkellerten Villa liegt bei ca. 330 m², verteilt auf drei Etagen.



LAGE

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



ERDGESCHOSS



Die großzügigen Räume im gesamten Haus und die zahlreichen Fenster sorgen den ganzen Tag für lichtdurchflutetes Wohnen. Im Erdgeschoss (ca. 130 m²) 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. Die nicht ausgetauschten Fenster sind energetisch effizient und einwandfrei. 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



Die Küche wurde nach einem Durchbruch der Wand zum Wohnzimmer hin 2012 mit Laminatboden (Esche) gestaltet.

WOHNZIMMER







ARBEITSZIMMER



TERRASSENZIMMER



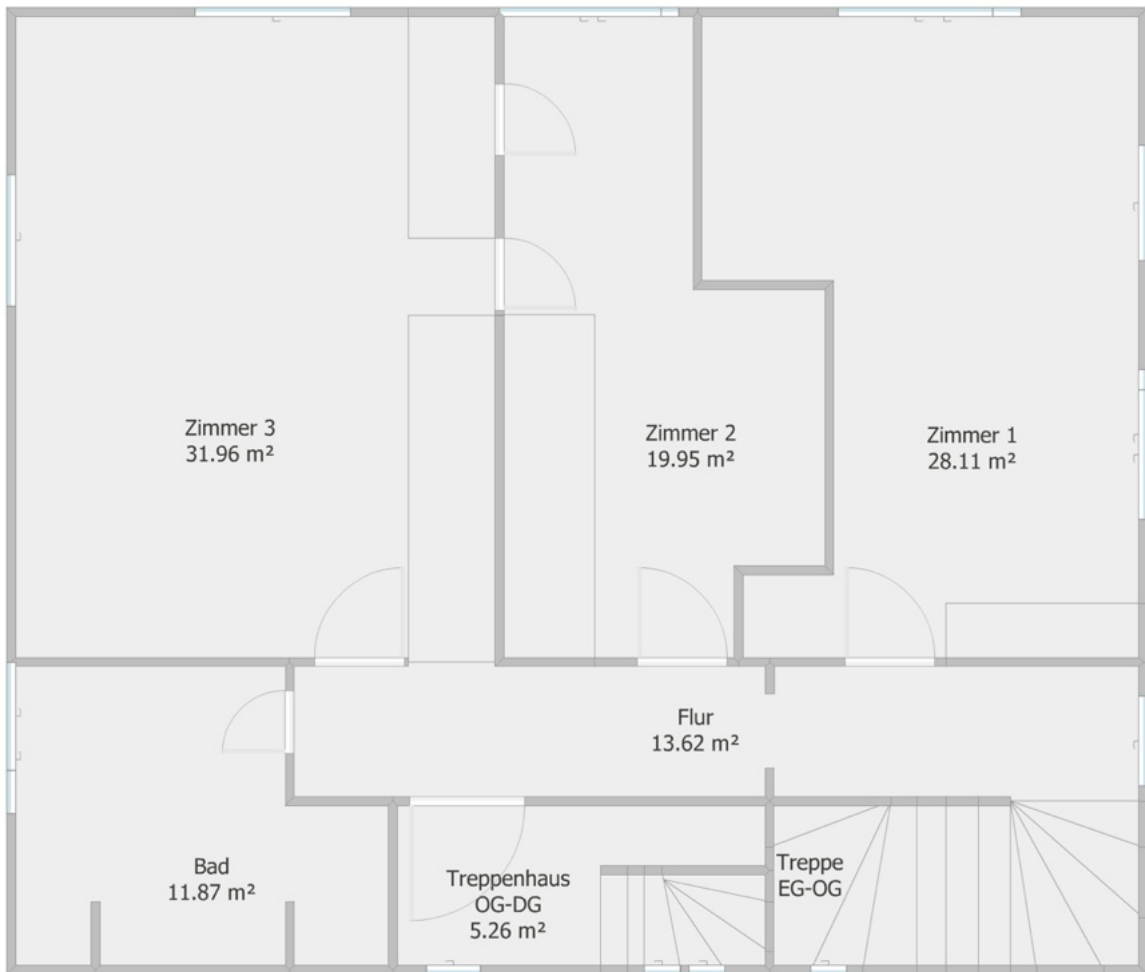
GÄSTEZIMMER



GÄSTE-BAD



OBERGESCHOSS



Seltene Lage, seltene Architektur und seltene Raumgrößen und Grundstücksgröße - sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten durch die vielen großzügigen Räume:

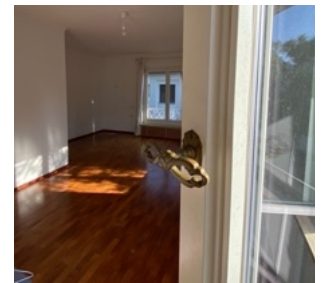
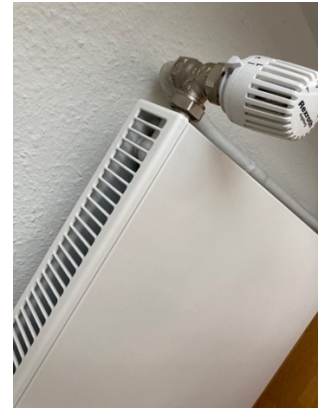
Im Obergeschoss (ca. 110 m²) befinden sich drei Schlafzimmer und ein Bad. Die Deckenhöhe beträgt 2,60 m. Die weißen Holzfenster wurden 2012 und 2018 hochwertig erneuert und besitzen manuell verschließbare Außenfensterläden aus Holz. Die französischen Balkone an den Stirnseiten der drei Zimmer haben innen gelegene Handkurbeln zum Schließen der Fensterläden. Im gesamten Obergeschoss befinden sich außerdem neue Heizkörper (2022).

TREPPENHAUS UND FLUR



ZIMMER 1

Das ca. 28m² große Zimmer 1 besitzt ein eigenes Waschbecken links hinter der Tür, eine schreinergefertigte Einbauschränkwand, zwei Fenster und einen französischen Balkon.



ZIMMER 2

Das ca. 20m² große Zimmer 2 besitzt eine Durchgangstür zu Zimmer 3, eine schreiner-gefertigte Einbauschränkwand, ein montiertes Hochbett und einen französischen Balkon.



ZIMMER 3

Das ca. 32m² 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 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.



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.





Die Villa vereint historische und moderne Elemente mit einem französischen Charme: Holzfensterläden, französische Balkone, Kiefernduft und sonnige Rosen- und Lavendelbeete prägen im Sommer den Aufenthalt auf der Terrasse.



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.

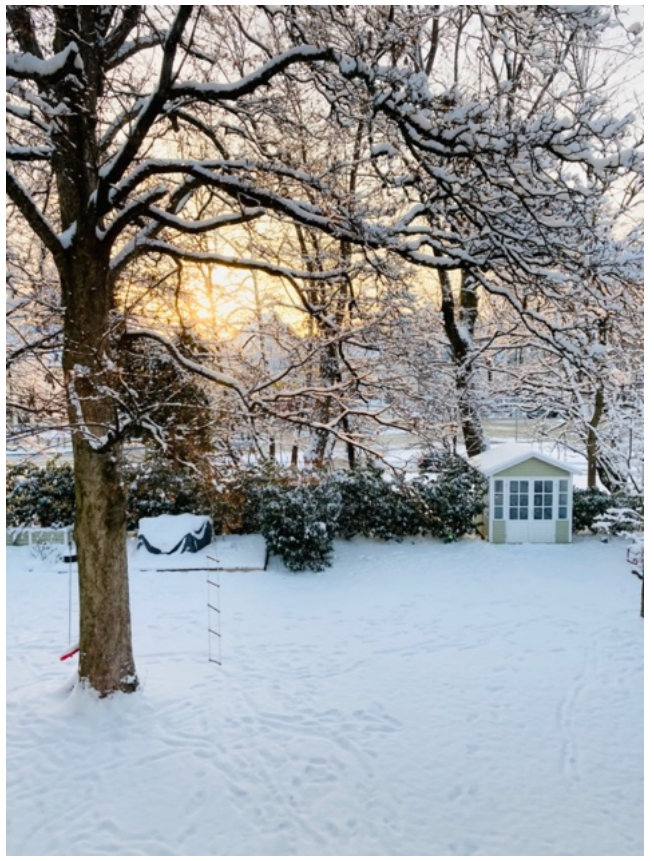
Im Garten ist eine unterirdische Zisterne, die Regenwasser sammelt und als Gießwasser dient, integriert. Ein alter Steintrog dient auf der Terrasse als Regenwasserbehälter, zwei alte Mühlsteine im Beet als Vogeltränken. Der Garten hat mit seiner Süd-West-Ausrichtung von morgens bis abends Sonne, dank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

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









ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis vom Juli 2024 liegt vor. Er berücksichtigt die Verbrauchswerte von 2021 bis 2024 (bewohnt von fünf Personen).

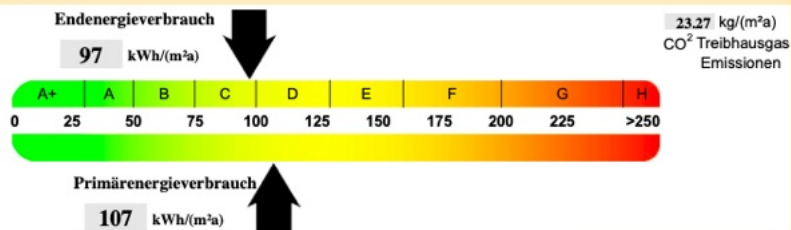
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

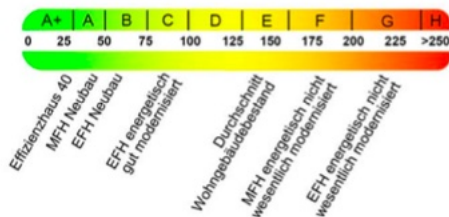
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

97 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.3.2021	01.03.2024	Erdgas	1.1	86988	18600	68388	1.05

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ZUSTAND UND WERT

Die Villa wurde immer von den Eigentümern bewohnt und in Hinblick auf das geplante eigene weitere Bewohnen laufend renoviert und saniert. Gasheizung und Fenster sowie Heizkörper sind jeweils an energieeffiziente Standards angepasst und erneuert worden. Die Dämmung des Daches ist energetisch einwandfrei. Haus und Keller sind trocken, die Elektrik wurde in den 1980er Jahren vollständig erneuert und ist ebenfalls einwandfrei. Es besteht aktuell keinerlei Sanierungsbedarf.

Auch besondere architektonische Highlights wurden laufend aufwändig renoviert – „runde Ecken“, gemauerte Bögen, Stuckleisten und schmiedeeiserne Heizungs- und Treppengeländer sowie Fenstergitter. Einige wurden entfernt oder ausgetauscht, die Originale sind jedoch alle intakt erhalten und vorhanden.

Laut Bodenrichtwert ist das Grundstück rund 1,35 mio. € wert.

LAGE UND UMGEBUNG

Die Villa liegt urban situiert in einer Seitenstraße in bester Nachbarschaft. Der begehrte Stadtteil Göggingen ist absolut werthaltig und wertstabil und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Über die Straßenbahnlinie 1 ist die Innenstadt in 8 min. Fahrtzeit, der Hauptbahnhof in 12 min. erreichbar (Haltestelle „Klausenberg“ gegenüber der Rückseite des Grundstücks). Durch die direkte Nähe zur Gögginger Straße und der Straßenbahn hat man schnelle Wege, haben besonders auch Kinder sichere und kurze Heim- und Schulwege.

In direkter Nachbarschaft liegen die Privatschule Maria Stern (Gymnasium und Realschule), in 5-10 min. fußläufig die Grundschule Göggingen-West, zwei Kindergärten, mehrere Bäckereien, Supermärkte und Ärzte.

Die Lage der Villa verbindet urbane Nähe mit überraschend hoher Wohnqualität. Durch die zentrale Einbindung sind im Außenbereich dezente Verkehrsgeräusche wahrnehmbar. Gleichzeitig sorgen die gewachsene Begrünung, zwei Reihen alter belaubter Bäume sowie die Grundstückstiefe für eine optisch und akustisch geschützte Atmosphäre. Im Haus sind dank moderner Fenster keine Außengeräusche wahrnehmbar, nachts herrscht bei geöffnetem Fenster entsteht eine bemerkenswerte Stille. Naturgeräusche überwiegen im Garten über die Verkehrsgeräusche, die dank zunehmend leiserer Verkehrsstrukturen und moderner Mobilität und der grünen Abschirmung des eingewachsenen Gartens eine sanfte urbane Atmosphäre bilden, die zugleich Erholung und Privatsphäre ermöglicht. Die Vorzüge des innenstadtnahen Wohnens verbinden sich hier mit den Ansprüchen an Erholung im eigenen Garten und Ruhe im Inneren des Hauses.

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.