



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | Optimierte Anlageimmobilie  
(Modernisierung 2020)**

**Objekt-Nr.:**

**124312232#h9Gltr**

## Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 86165 Augsburg



## Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Kaufpreis

**1.150.000 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis**

Wohnfläche (ca.)

**302,59 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**380 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**302,59 m<sup>2</sup>**

Anzahl Wohneinheiten

**6**

Baujahr

**1900**

Zustand

**modernisiert**

## Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine modernisierte Anlageimmobilien (Mehrfamilienhaus) in Augsburg-Lechhausen an.

Die Immobilie wurde saniert/modernisiert (2020).

Die Wohnungen sind alle vermietet und eine durchgehende Vermietung ist durch die Aufteilung sowie Lage gewährleistet.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Herzen des Augsburger Stadtteils Lechhausen.

Das Haus mit insgesamt 12 Zimmern ist in jeweils 3 Einheiten im Erdgeschoss und im Obergeschoss aufgeteilt.

Es wurden folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt:

- 2020 neue Kunststofffenster
- neue Elektronik (Zählerkästen, FI Schalter etc)
- Neuer Hausanschluß Strom
- Dacherneuerung/Dämmung

Die Mieteinnahmen steigen durch die Mietverträge (Staffelmietverträge). Somit ist die Kapitalanlage für eine langfristiges Investment gut geeignet.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie uns gerne eine Kontaktanfrage.

## **Ausstattung**

Die Immobilie, sowie die Wohneinheiten sind in einem ordentlichen guten Zustand.

Es befinden sich hier fünf Zweizimmerwohnungen und eine Einzimmer-Wohnküche-Bad-Wohnung.

Durch die Größen sind Vermietungen nahtlos möglich.

Gerne präsentieren wir Ihnen die Anlageimmobilie persönlich. Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, modernisiert / teilsaniert
- 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

## Lage & Umgebung

86165 Augsburg

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Lage in Lechhausen.

Von hier aus hat man eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und kurze Wege für die Einkäufe des täglichen Bedarfs.

Die Wohnung hat eine sehr gute Anbindung zur Autobahn A8, Bundesstraße 17, Bundesstraße 2 und Bundesstraße 300.

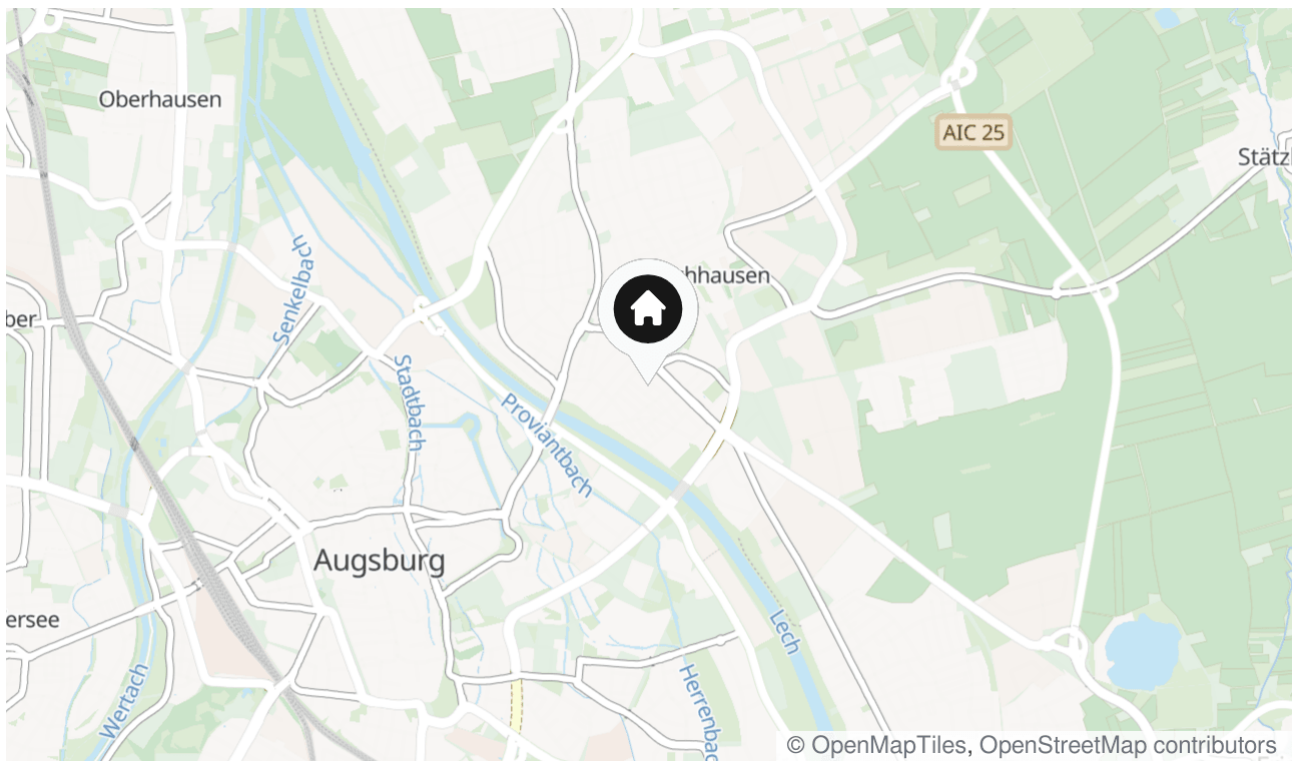
Der Stadtteil Lechhausen befindet sich im Osten von Augsburg.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es wenige Minuten bis in die Innenstadt.

Den Autobahnanschluss A 8 (München-Stuttgart) erreicht man ebenfalls bequem in kürzester Zeit. Kindergarten, Grund- und Mittelschule finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten und ein Ärztezentrum, Banken und viele andere Dienstleister erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten.

Sie leben ruhig aber dennoch zentral.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**143,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

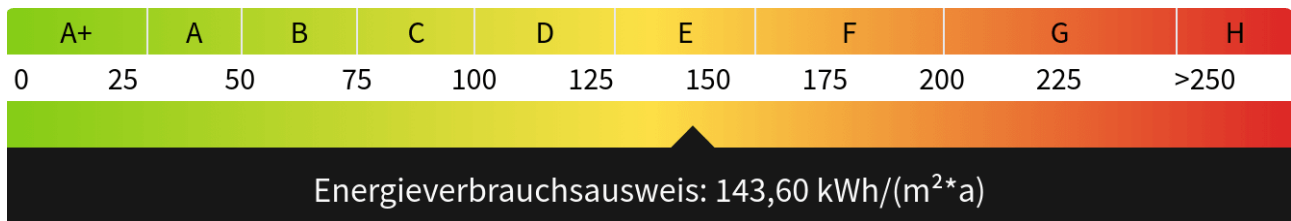
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**18.03.2021**





Eingangsbereich Ansicht 2



Rückansicht





Eingangsbereiche mit Straße



Wohneinheit im Haus



Wohneinheit im Haus



Wohneinheit im Haus



Wohneinheit im Haus



Wohneinheit im Haus



Wohneinheit im Haus



Wohneinheit im Haus



Wohneinheit im Haus



Wohneinheit im Haus

## Kontakt

Konrad-Adenauer-Allee 21  
86150 Augsburg  
Telefon: +49 821 40890411  
E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herr Ayhan Katip

### Impressum

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

