



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | 3-ZKB Wohnung mit ca. 62 m2 im  
Herzen von Oberhausen**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2023-264**

## Wohnung zum Kauf

in 86154 Augsburg , Bay - Augsburg - Augsburg - Nord - Oberhausen



## Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Kaufpreis

**249.000 €**

Heizkosten

**75 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**62,72 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Etage

**1**

Anzahl Etagen

**4**

Baujahr

**1934**

Unterkellert

**Ja**

Boden

**Fliesen, Teppich, Laminat**

## Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine 3-ZKB Etagenwohnung im Herzen von Augsburg-Oberhausen an.

Die Wohnanlage befindet sich in einer zentral gelegenen Umgebung-Nähe Bahnhof. Das Mehrfamilienhaus wurde vor einigen Jahren saniert, renoviert und aufgewertet.

Folgende Maßnahmen wurden im Überblick durchgeführt:

- Fenster im Treppenhaus 7/2011
- Fenster in den Wohneinheiten 7/2011
- Fassadensanierung mit Dämmung 7/2011
- Treppenhaus saniert 7/2011
- Heizungen der Wohnungen (Etagenheizungen) 7/2011
- Fassadenanstrich 2019
- Renovierungen im Treppenhaus / Eingangsbereich 2019/2020

Die Eigentumswohnung ist in einem ordnungsgemäßen Zustand.

Die Immobilie hat mit einer Mieteinnahme von 800,00€ monatlich und eine Mietrendite nach Kauf von 3,85%.

Die Immobilie zeichnet sich durch die gute Raumaufteilung aus und befindet sich im 1. Obergeschoss.

Die Wohnfläche beträgt ca. 62 m<sup>2</sup> und verteilt sich optimal auf den Wohnbereich, zwei weiteren Zimmern, einer Küche und einem Badezimmer.

Ein separat abschließbares Kellerabteil bietet Platz und zusätzlichen Stauraum.

Parkmöglichkeiten finden Sie direkt vor dem Objekt oder in den umliegenden Straßen.

Benötigen Sie Hilfe bei der Finanzierung?

Wir sind Ihnen gerne bei der Suche nach dem passenden Finanzierungspartner behilflich.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann senden Sie uns gerne eine Kontaktanfrage und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

Wir freuen uns auf Sie.

## **Ausstattung**

- gute Raumaufteilung
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Diele
- Küche
- Badezimmer
- Kellerabteil
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- 1. Obergeschoss
- gepflegte Wohnanlage
- sehr gute Infrastruktur

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Katip | 3-ZKB Wohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> im Herzen von Oberhausen
- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % 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

86154 Augsburg , Bay - Augsburg - Augsburg - Nord - Oberhausen

Die Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Oberhausen.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Lebens, wie Apotheken, Banken, Supermärkte und Bäckereien sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal.

Oberhausen besitzt mit dem Bahnhof Augsburg-Oberhausen einen wichtigen Verknüpfungspunkt zwischen Regional- und Stadtverkehr – die meisten Regionalzüge, die Augsburg nach Norden oder Westen verlassen, halten in Augsburg-Oberhausen.

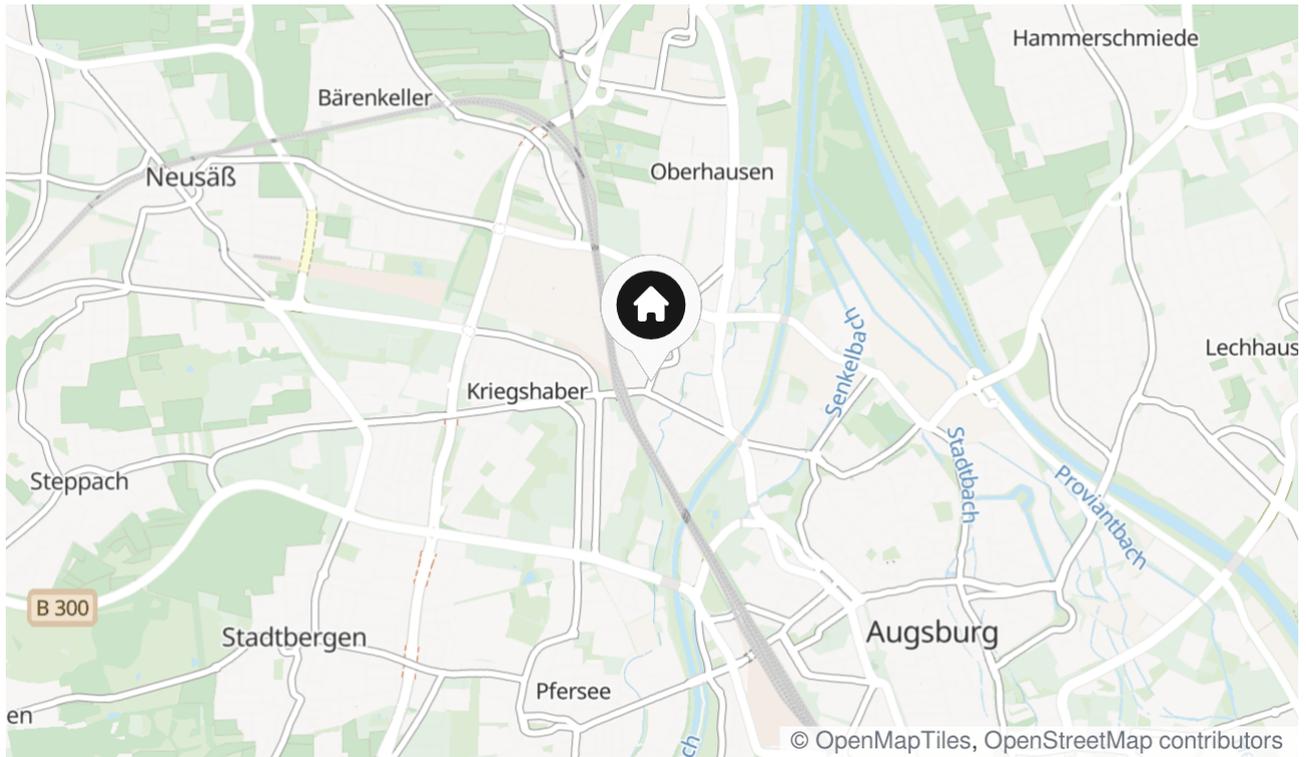
In nur 5 Minuten erreichen Sie zu Fuß die Straßenbahnhaltestelle "Augsburg-Oberhausen" für die Linie 2 die innerhalb Oberhausens verkehrt. Mit dieser Linie gelangen Sie einfach und schnell in weniger als 10 Minuten in die Augsburger Innenstadt und in weniger als 5 Minuten nach Augsburg West P+R.

Die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A8 nach München und Stuttgart, sowie die nahe gelegene B17 nach Landsberg am Lech und Donauwörth, ist ein wesentlicher Standortvorteil und somit auch ideal auch für Pendler.

Mit dem nahegelegenen Uniklinikum Augsburg, dem Krankenhaus Josefinum, sowie mehreren niedergelassenen Ärzten nahezu aller Fachrichtungen in direkter Umgebung, ist die medizinische Versorgung hier bestens gewährleistet. Ebenfalls ist für das Wohl ihrer Haustiere durch mehrere Tierärzte in nächster Nähe gesorgt.

Eltern haben die Möglichkeit in direkter Umgebung Ihren Nachwuchs in einem der naheliegenden Kindergärten unterzubringen, auch diverse Schulen sind "kinderleicht" erreichbar. In Oberhausen befinden sich mehrere Grundschulen, sowie eine Mittel- und Berufsschule, sodass Kinder und Jugendliche bestmöglich schulisch betreut sind.

Das bekannte Plärrerbad mit mehreren Becken, darunter einem reinen Schwimmerbecken, und mehreren Wasserrutschen ist in Oberhausen angesiedelt und bietet besonders im Sommer mit Liegewiesen Erholung und Badevergnügen für Groß und Klein.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Hausansicht



Ansicht-Seite



Ansicht



Wohnbereich



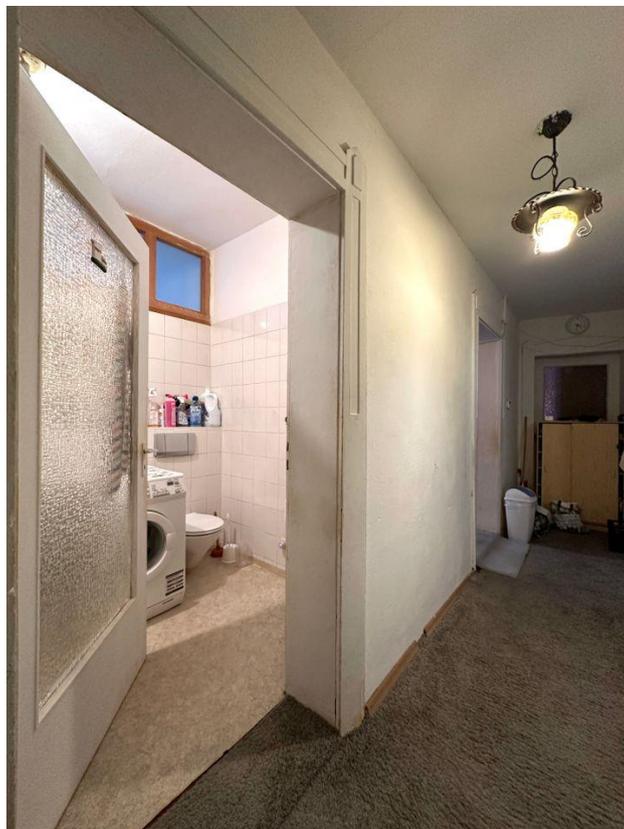
Schlafzimmer



Küche



Bad mit Wanne



Flur



Hausgang



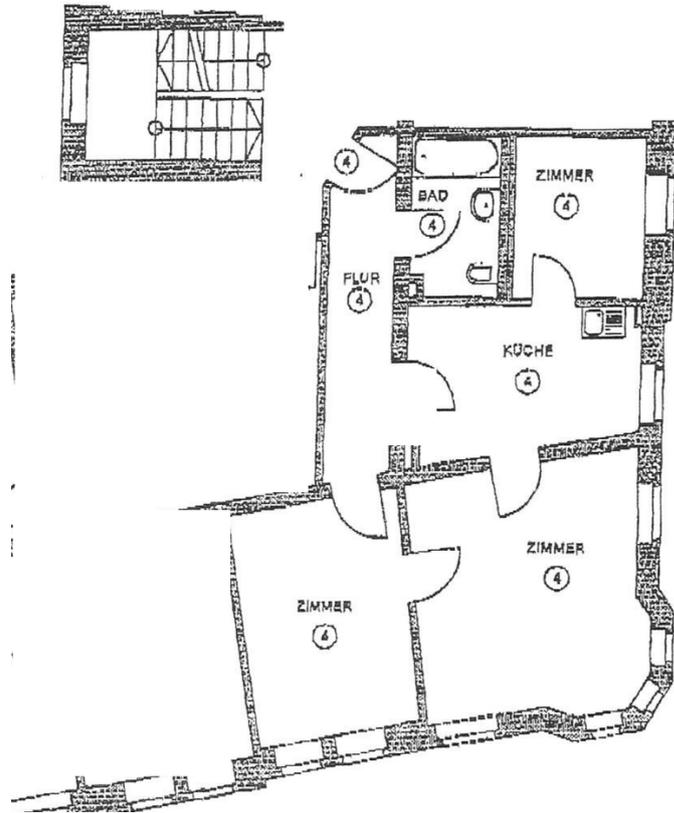
Außenanlage



Zugang



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



Grundrissplan-1. OG

## **Kontakt**

### **Katip Immobilien GmbH**

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 082140890411

E-Mail: [d.gruenwald@katip-immobilien.de](mailto:d.gruenwald@katip-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr David Grünwald

### **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)

