



Immobilienexposé

**Katip | Renovierte Gewerbeimmobilie mit ca.
77 m² in Lechhausen *mit vielen Extras**

Objekt-Nr.:
KATIP-2024-658



Büro/Praxis zum Kauf

Katip | Renovierte Gewerbeimmobilie mit ca. 77 m² in Lechhausen *mit vielen Extras

Kaufpreis
275.000 €

 3
Zimmer

 77 m²
Bürofläche (ca.)

 77 m²
Gesamtfläche (ca.)

 2001
Baujahr

 1
Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	275.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57 % Käuferprovision inkl. 19	

Die Immobilie

Objekt-Nr	KATIP-2024-658	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplätze	1
Weitere Flächen	Zimmer	3
	Gesamtfläche (ca.)	77 m ²
	Bürofläche (ca.)	77 m ²
Räume und Flure	Etage	0
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	ab sofort
	Modernisierungen	2021
	Provisionspflichtig	✓

	Barrierefrei	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	2001
	Zustand	teil/vollrenoviert
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne
	Boden	Fliesen
	Gartennutzung	✓
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine schöne Gewerberimmobilie in Augsburg-Lechhausen an.

Die hier präsentierte Immobilie bietet eine einzigartige Gelegenheit für Investoren oder Nutzer, die eine vielseitig nutzbare Fläche suchen.

Das Objekt befindet sich in einer zentralen Lage und erstreckt sich über das Erdgeschoss (barrierefrei) eines gepflegten Gebäudes.

Die Gesamtfläche beträgt circa 77 m² und ist derzeit als 3-Zimmer-Immobilie konzipiert.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist jedoch ihre Flexibilität: Dank eines großzügigen Schaufensters und einer strategischen Lage eignet sie sich hervorragend sowohl für gewerbliche als auch für Wohnzwecke. Die Nutzungsmöglichkeiten umfassen die Einrichtung eines Büros oder einer Praxis/Schönheitsstudios mit Schaufenster und zwei separaten Zimmern oder die vollständige Umwandlung in eine geräumige Wohnung (Nutzungsänderung).

- **Gewerbliche Nutzung:** Aufgrund des attraktiven Schaufensters und der zentralen Lage eignet sich die Fläche ideal für die Einrichtung eines Büros, eines Geschäfts oder einer Praxis. Die beiden separaten Zimmer bieten Platz für Besprechungsräume, Arbeitsbereiche oder Behandlungszimmer.

- **Wohnnutzung:** Alternativ kann die Immobilie vollständig in eine komfortable Wohnung umgewandelt werden. Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht die Schaffung eines Wohnzimmers, mehrerer Schlafzimmer, einer modernen Küche und eines Badezimmers. Das Schaufenster kann dabei den Wohnraum mit natürlichem Licht durchfluten lassen und eine einladende Atmosphäre schaffen.

Die Immobilie verfügt zudem über eine Grünfläche im Außenbereich mit Stellplatz.

Die Gewerbeimmobilie wurde komplett renoviert und ist leerstehend.

Ein praktischer Keller als erweiterter Stauraum ist ebenso vorhanden.

Die Immobilie bietet eine breite Palette von Nutzungsmöglichkeiten:

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, eine flexible und vielseitig nutzbare Fläche in einer erstklassigen Lage zu erwerben. Ob als Büro mit repräsentativem Schaufenster, als geräumige Wohnung oder in einer Kombination aus beidem - die Möglichkeiten sind vielfältig.

Mit ihrer strategischen Lage, der hochwertigen Ausstattung und der Flexibilität in der Nutzung stellt diese Immobilie eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar.

Beispielsrechnung:

Die mögliche Nettokaltmiete beträgt 1.200,00€ monatlich.

Somit im Jahr 14.400,00€.

Das ergibt eine Rendite von 4,9%.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

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

Sie möchten diese Immobilie erwerben, vermieten und erst später für Ihren eigenen Zweck nutzen?

Gerne können wir das Objekt nach dem Kauf für Sie vermieten (kostenfreier Service).

Wir haben durch unsere langjährige Erfahrung am Markt ein gutes Gespür für Ihre zukünftigen Mieter.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Wir freuen uns darauf, Sie schon bald persönlich kennenzulernen.

Ausstattung

- 3-Zimmer/Office Room
- Erdgeschoss/Hochparterre
- mit Schaufenster
- mit Gartenfläche
- mit Außenstellplatz
- mit Keller
- Baujahr 2001
- Hausgeld: 200,-€ monatlich
- massivbauweise
- renoviert
- Gaszentralheizung
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden elektrisch und mit Gurtfunktion
- neuer Bodenbelag (Vinylboden und Fliesenboden)
- Bad mit WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer belebten und gut frequentierten Gegend in Lechhausen, ideal für Geschäftsaktivitäten oder als Wohnsitz. Die zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto.

Zahlreiche Geschäfte zur Deckung des alltäglichen Bedarfs, Grund- und Mittelschulen, KiTas, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Fitnessstudios und vieles mehr erreichen Sie hier bequem fußläufig in näherer Umgebung.

Die Autobahn A8 Richtung München und Stuttgart ist in weniger als 5 Minuten Fahrzeit zu erreichen und somit optimal für München-Pendler.

Die Haltestelle der Straßenbahnlinie 1 befindet sich fußläufig 5 Minuten entfernt und ermöglicht es innerhalb von wenigen Minuten bequem in die Innenstadt von Augsburg zu gelangen.

Mit mehreren in Lechhausen und direkter Umgebung niedergelassenen Ärzten nahezu aller Fachrichtungen, ist die medizinische Versorgung hier bestens gewährleistet. Das Ärztezentrum Schlössle befindet sich circa 5 Minuten entfernt direkt an der Haltestelle "Lechhausen - Schlössle", die sie bequem mit der Straßenbahnlinie 1 oder zu Fuß erreichen.

Für berufstätige Eltern ist das Betreuungsangebot in Lechhausen besonders attraktiv: Durch das reichhaltige Angebot, von der Krippe bis zum Hort, werden Familie und Arbeit optimal vereinbart. Des Weiteren befinden sich in nächster Umgebung zahlreiche Kinderspielplätze, drei Grundschulen, eine Mittelschule sowie eine Förderschule.

Neben den Vorzügen dieser gewachsenen Infrastruktur ist Lechhausen umrahmt von vielfältigen Freizeitaktivitäten und Naherholungsgebieten. Die nahegelegenen und schön ausgebauten Spazier- und Radwege entlang des Lechs, sowie Richtung Derching und Friedberg, bieten Ihnen Naherholung direkt vor der Haustüre. Ebenfalls sind in wenigen Autominuten viele schöne Badeseen wie z.B. der Kuhsee, der Friedberger Baggersee und weitere bequem zu erreichen und laden zum Baden und Sonnen ein.

Augsburg-Lechhausen zählt mit seinen Einwohnern und der Fläche nach der Augsburger-Innenstadt zum zweitgrößten Stadtteil in Augsburg und ist besonders beliebt bei Familien.

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- 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 Adresdaten, 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.

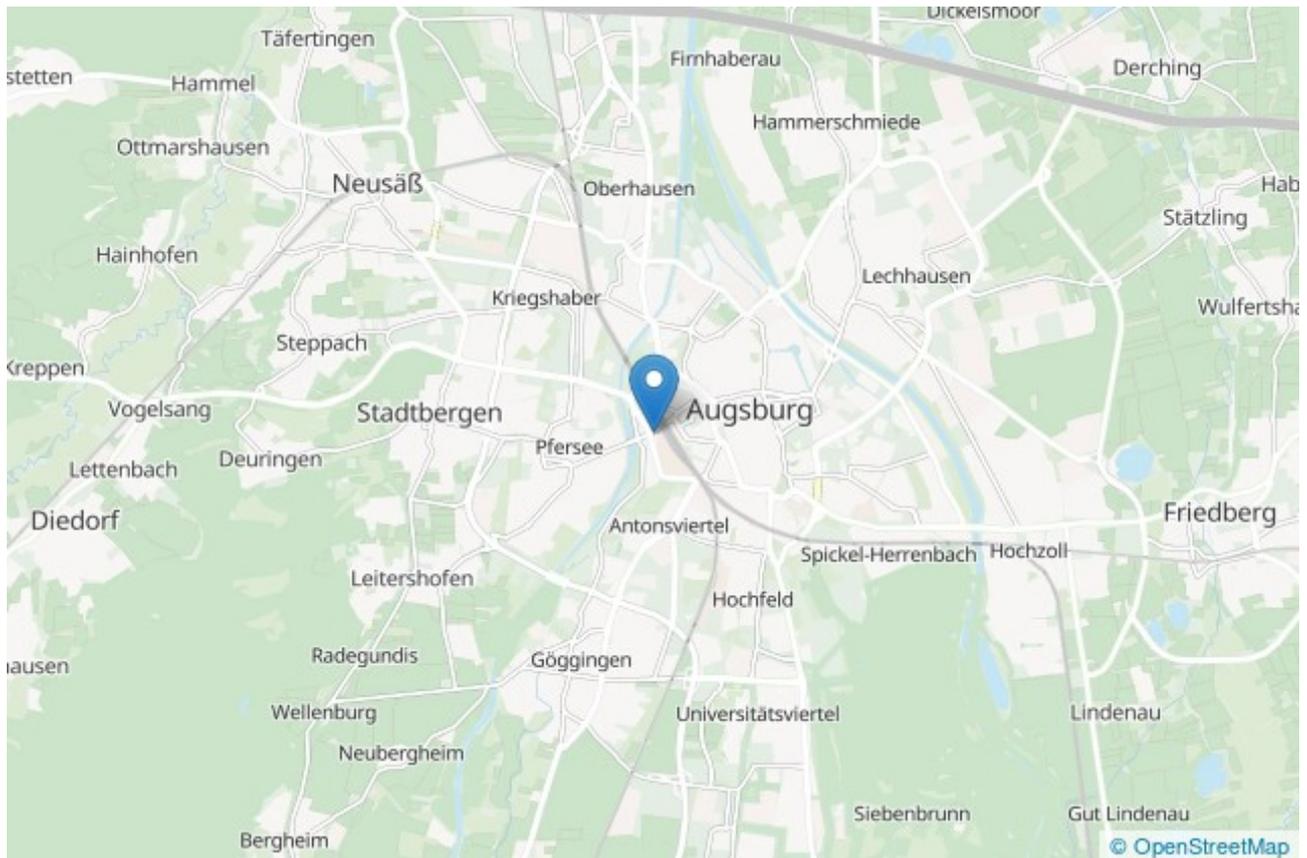
Ihr Ansprechpartner

Name A. Katip

Telefon 0821 / 408 904 11
Ort 86150 Augsburg
E-Mail anfrage@katip-immobilien.de
Homepage <https://www.katip-immobilien.de>

Lage und Umgebung

86165 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Nord - Lechhausen





Wohnraum / Praxisfläche



Wohnraum / Praxisfläche



Wohnraum / Praxisfläche



Wohnraum / Praxisfläche



Raum 2



Raum 2



Raum 3



Raum 3



Raum 3



Flur und Zugang zu den Räumen



Flur und Zugang zu den Räumen



WC / Badezimmer



Küche



Flur



Wohnraum / Praxisfläche



Schaufenster Außenansicht



Außenansicht mit Schaufenster



Außenansicht mit Schaufenster



Außenansicht und Hinterhof



Außenansicht Wohngebäude