



Immobilienexposé
**Katip | Großzügige Wohnung mit Balkon, inkl.
Stellplatz in familiärer Lage**

Objekt-Nr.:
KATIP-2024-709



Wohnung zum Kauf

Katip | Großzügige Wohnung mit Balkon, inkl. Stellplatz in familiärer Lage

Kaufpreis
429.000 €

 105 m²
Wohnfläche (ca.)

 4
Zimmer

 1954
Baujahr

 3
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	429.000 €
	Heizkosten	125 €
	Hausgeld	476 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57 % Käuferprovision inkl. 19	

Die Immobilie

Objekt-Nr	KATIP-2024-709	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	105 m ²
	Zimmer	4
Räume und Flure	Etage	2
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Balkone	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	Sofort
	Provisionspflichtig	✓
	Vermietet	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1954
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen, Parkett
	Abstellraum	✓
Sonstige	Heizungsart	Fernwärmeheizung

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine schöne 4-Zimmer-Wohnung in einer gepflegten Mehrfamilienwohnanlage in Augsburg-Kriegshaber.

Die Wohnung ist ca. 105 m² groß und befindet sich im 2. Obergeschoss.

Sie ist nach Rücksprache bezugsfertig und bietet Ihnen eine ideale Möglichkeit, ein neues Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Aktuell ist die Wohnung vermietet.

Die Immobilie (Baujahr 1954) ist in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung überzeugt durch helle Räume und verfügt dank eines guten Grundrisses über eine optimale Raumaufteilung.

Das Herzstück der Wohnung ist der gemütliche und einladende Wohnbereich mit einer anliegend voll ausgestatteten Küche, der viel Platz für Entspannung und Geselligkeit bietet. Von hier aus haben Sie auch direkten Zugang zum nach Westen ausgerichteten Balkon. Hier können Sie den Sommer genießen und sich nach dem Arbeitsalltag entspannen.

Die voll ausgestattete Einbauküche mit E-Geräten ist im Kaufpreis enthalten.

Ebenso verfügt die Immobilie über drei gut geschnittene Schlafzimmer mit West bzw. Ostausrichtung.

Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne, einem WC, einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet.

Alle Räume sind jeweils mit 2-fach verglasten Kunststofffenstern und Rollläden mit Gurtfunktion ausgestattet.

Zwei abschließbare, geräumige Räume im Dachspeicher, sowie ein geräumiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Abgerundet wird das Angebot durch einen praktischen Fahrradkeller sowie einem separaten Trocken- und Wäscheraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss im Haus.a

Das komplette Haus und die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt.

Für Sie zum Überblick:

- Wohnzimmer und vollausgestattete Küche
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Balkon mit Westausrichtung
- 2 Räume im Dachspeicher
- separates Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Trockenraum
- Wäscheraum
- Außenstellplatz (Im Kaufpreis enthalten)

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 die Eigentumswohnung nach dem Kauf für Sie vermieten (kostenfreier Service).

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

Diese Wohnung bietet Ihnen ein komfortables und gepflegtes Zuhause in einer beliebten Wohngegend.

Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Wir freuen uns Sie schon bald persönlich kennen zu lernen.

Ausstattung

- gepflegter Zustand
- 1 Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Duschwanne, Badewanne, Fenster und WC
- vollausgestattete Küche (im Kaufpreis enthalten)
- geräumiger, überdachter Balkon zur Westseite
- Fliesen in der Küche
- Parkett in den Schlafzimmern
- Fernwärme
- 2-fach verglaste Fenster
- Rollläden mit Gurt
- großes Kellerabteil
- 2 geräumige Abstellräume im Dachspeicher
- Außenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)
- Einbauküche mit E-Geräten ist im Kaufpreis enthalten
- Fahrradkeller
- gemeinschaftlicher Wäscheraum
- Spielplatz im Hofbereich

Lage

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich im Stadtteil Augsburg-Kriegshaber, zentrumsnah mit nur 2,5 Kilometern vom Stadtzentrum entfernt.

Das Haus befindet sich in einem sehr beliebten, attraktiven und familienfreundlichen Gebiet mit verkehrsberuhigter Zone vor der Haustüre und einem Spielplatz im Innenhof.

Die Infrastruktur im Bereich Kriegshaber ist sehr gut ausgebaut. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. diverse Supermärkte, Apotheken und Drogeriemärkte und Kirchen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Ebenso fußläufig vorhanden sind verschiedene Ärzte, Schulen und Kindergärten, Krippen und Hort.

Die perfekte Lage nahe den sehr beliebten Parks (Sheridan-Park und Reese-Park) bietet optimale Freizeitangebote für Familien, Sportler oder einfach nur entspannte Spaziergänge. Beide Parks befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, welche fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen sind.

Das Zentralklinikum Augsburg ist zudem sowohl mit dem Auto mit wenigen Fahrminuten also auch mit dem ÖPNV einfach zu erreichen. Zusätzlich ist das Josefinum (Frauen- und Kinderheilkunde) innerhalb von wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist mit einer der größten Verkehrsadern (Bürgermeister-Ackermann-Str.) sowohl mit ÖPNV als auch mit dem Auto sehr gut.

In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Innenstadt, oder auch die B17 bzw. A8 (München-Stuttgart), von dort aus Sie verschiedene Richtungen ansteuern können.

Ebenso in Planung ist die Straßenbahnlinie Nr. 5, welche über die Bürgermeister-Ackermann-Straße führen soll.

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.

Energieverbrauchsausweis

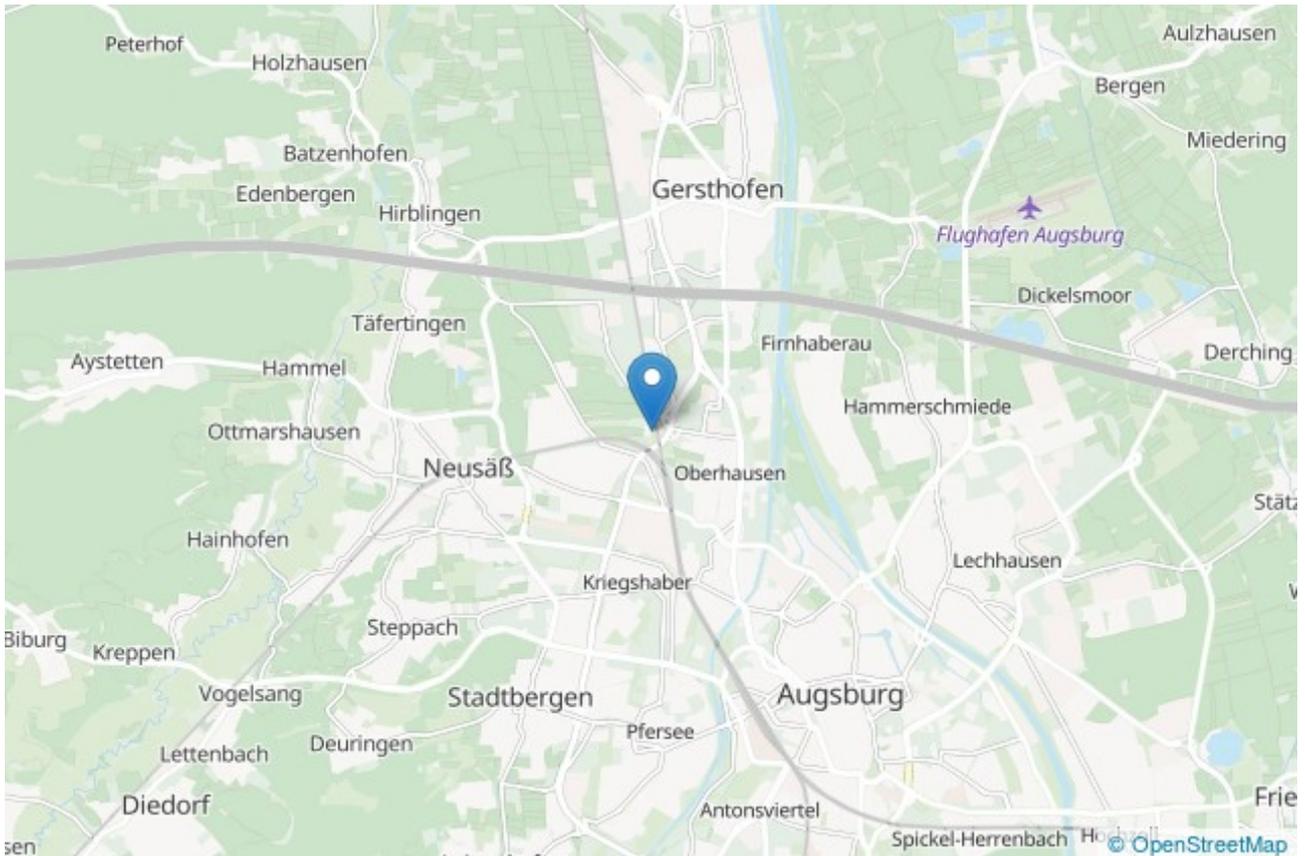
Energieeffizienzklasse B

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

86156 Augsburg - Augsburg - Augsburg - West - Kriegshaber





Essbereich



Wohnzimmer



Wohnbereich



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Küche



Küche



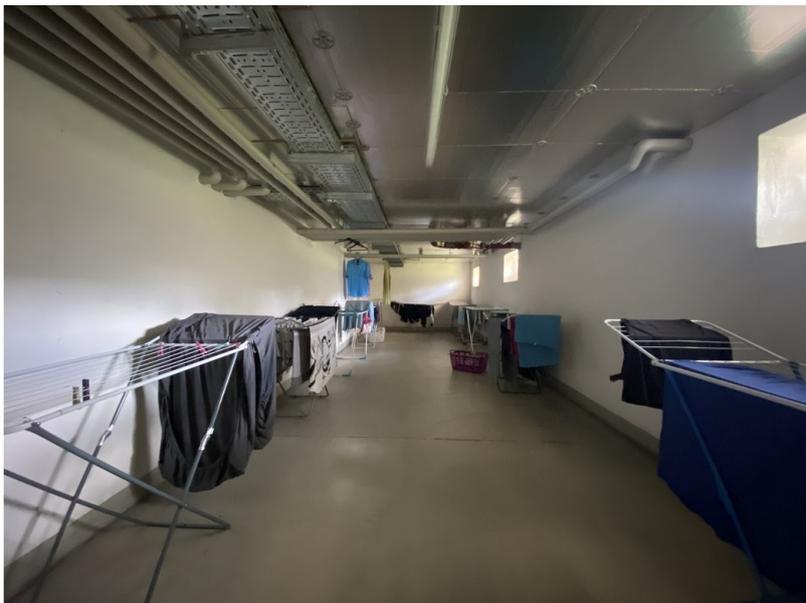
Badezimmer



Bad



Balkon



Trockenraum



Treppenhaus



Außenansicht