



Immobilienexposé

**Katip | Top Angebot - Sanierungsbedürftige
Doppelhaushälfte in Lechhausen - Nähe Lech**

Objekt-Nr.:
KATIP-2024-841




Haus zum Kauf

Katip | Top Angebot - Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte in Lechhausen - Nähe Lech

Kaufpreis
289.000 €

 **110 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **3**
Zimmer

 **160 m²**
Grundstück (ca.)

 **1920**
Baujahr

 **2**
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	289.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57 % Käuferprovision inkl. 19	

Die Immobilie

Objekt-Nr	KATIP-2024-841	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Garagenanzahl	2
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	110 m ²
	Zimmer	3
	Grundstück (ca.)	160 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Badezimmer	2
Weitere Informationen	verfügbar ab	ab sofort
	Provisionspflichtig	✓
	Vermietet	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1920

	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen, Laminat
	Gartennutzung	✓
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen ein Sanierungsprojekt in beehrter Lage von Lechhausen in Augsburg (Nähe Lech) präsentieren zu können.

Dieses Haus bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten ein modernes, individuelles Zuhause zu gestalten und ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.

Das 1920 erbaute Haus erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 110 m² und befindet sich auf einem Grundstück von etwa 160 m².

Diese Immobilie können wir Ihnen vermietet oder komplett leerstehend anbieten.

Derzeit verfügt das Haus über 3 Zimmer, durch einen Umbau sind jedoch bis zu 4 Zimmer möglich, wodurch Sie zusätzlichen Wohnraum gewinnen können.

Zur Übersicht:

EG - Wohnbereich mit Küche und Badezimmer

OG - 2 Zimmer, eine weitere Küche (Badmöglichkeit) und Gäste WC

DG - Arbeitszimmer

KG - ein Raum

Eine Einzelgarage mit zusätzlichem Außenstellplatz ist ebenso vorhanden.

Die Möglichkeit, einen Garten mit einem gemütlichen Loungebereich oder einer Terrasse zu gestalten, macht dieses Objekt besonders reizvoll.

Dieses Objekt bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, Kleinfamilien und handwerklich Begabte, die das Potenzial dieses Hauses erkennen und es in ein einzigartiges Zuhause verwandeln möchten.

Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume und lassen Sie dieses Haus in neuem Glanz erstrahlen.

Als erfahrenes Maklerunternehmen verfügen wir über ausgezeichnete Kontakte zu zuverlässigen Handwerkern und Fachleuten. Gerne unterstützen wir Sie bei der Planung und Durchführung der Sanierungsarbeiten, damit Ihr Traumhaus Wirklichkeit wird.

Zudem bieten wir wertvolle Tipps zu Förderprogrammen, die Ihre Projekte finanziell entlasten können.

Diese Wohnung ist sowohl als rentable Kapitalanlage als auch als komfortables Eigenheim bestens geeignet.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

Wir stehen Ihnen gerne zur Seite und unterstützen Sie bei der Suche nach dem passenden

Finanzierungspartner.

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

Profitieren Sie von unserem kostenfreien Vermietungsservice und unserer langjährigen Erfahrung im Markt, um die optimalen Mieter für Ihre Immobilie zu finden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Sanierungsprojekts begeistern.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Angebot persönlich vorzustellen und Sie bei der Realisierung Ihrer Wohnträume zu unterstützen.

Ausstattung

Die wichtigsten Eckdaten für Sie zum Überblick:

- Wohnfläche: ca. 110 m²
- Grundstücksfläche: 160 m²
- Zimmer: 3 (4 Zimmer möglich nach Umbau)
- Badezimmer: 2
- Küche: 2
- Baujahr: 1920
- voll vermietet oder leerstehend
- sanierungsbedürftig
- Gas-Heizung
- Gute Nachbarschaft
- Viel Potenzial bei der Sanierung

- Möglichkeit zur Gestaltung eines Gartens mit Loungebereich/Terrasse
- mit Einzelgarage und Außenstellplatz
- Gute Lage in Lechhausen, Augsburg
- Attraktiver Preis

Lage

Das voll unterkellerte Mehrfamilienhaus liegt im beliebten Augsburger Stadtteil Lechhausen in einer reinen Anwohnerstraße und überzeugt durch seine sehr ruhige Lage, angrenzende Infrastruktur und optimalen Anbindung an das Verkehrsnetz.

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 Kulturstraße der Straßenbahnlinie 1 befindet sich fußläufig 6 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 fußläufig circa 12 Minuten entfernt direkt an der Haltestelle "Lechhausen - Schlössle".

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
- Katip | Top Angebot - Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte in Lechhausen - Nähe Lech
- 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.

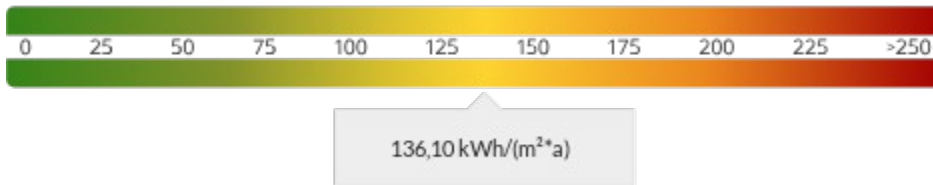
Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

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.

Energieverbrauchsausweis



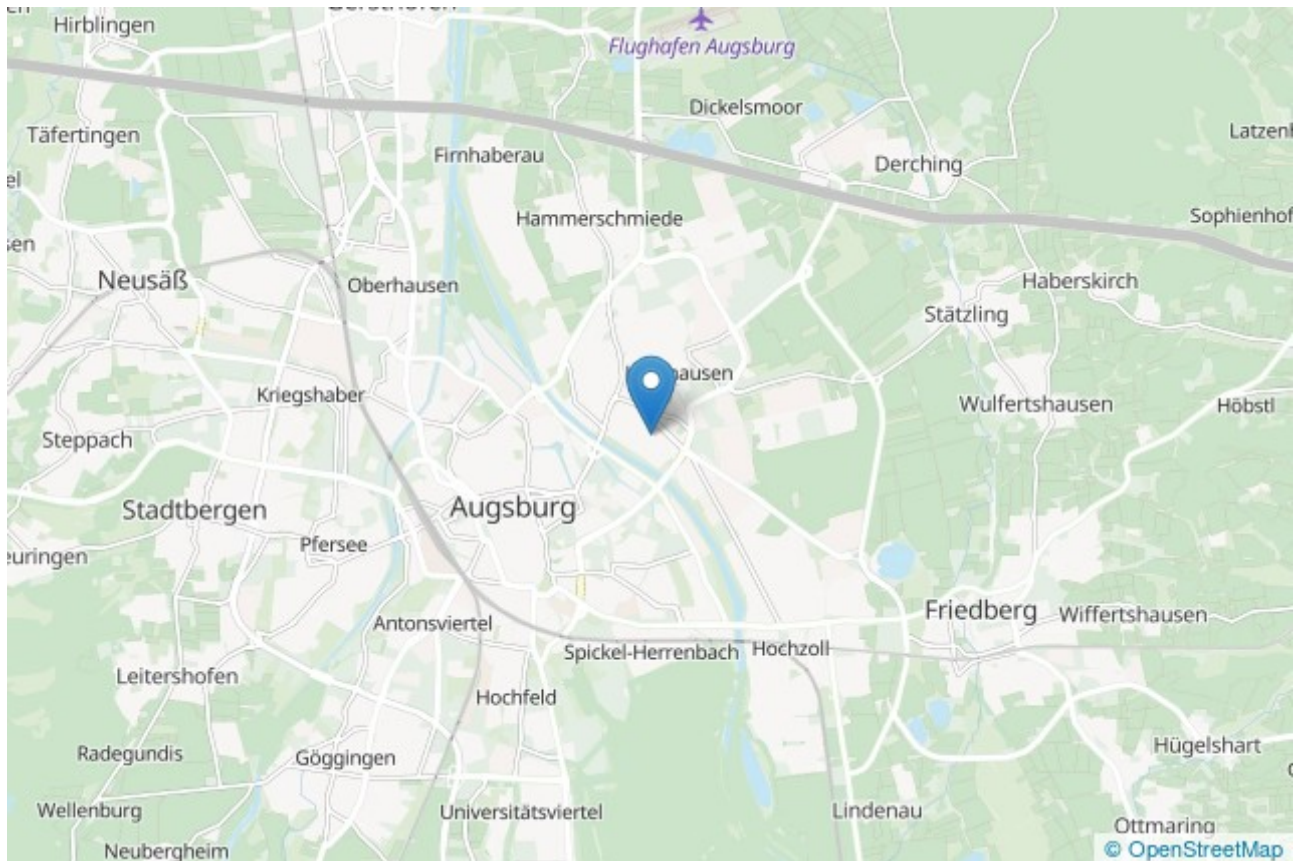
Endenergieverbrauch	136,1
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Gültig bis	22.07.2034

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





Hauseingang



Zugang zum Haus



Garage und Stellplatz



Zimmer 2 im 1.OG



Zimmer im 1.OG



Küche



Gäste WC



Flur und Küchenzugang



Badezimmer



Badezimmer



Zimmer 3



Zimmer 3



Weiteres Badezimmer



Zugang zum Schuppen



Hinterhof



Außenansicht



Hofeinfahrt



www.katip-immobilien.de