



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

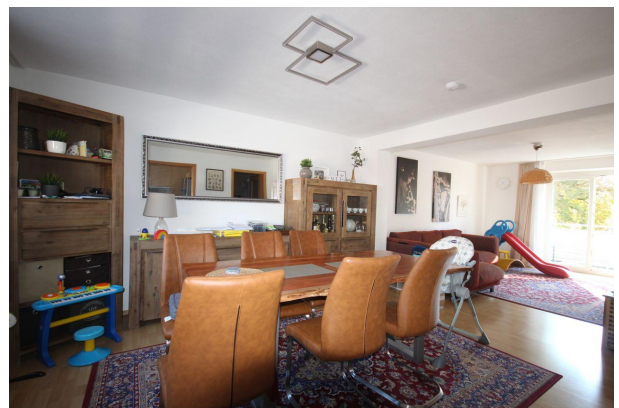
**Katip | Top Angebot - gepflegte 5-ZKB  
Wohnung in Lechhausen \*mit Küche und  
Stellplatz**

**Objekt-Nr.:**

**124311880**

## Wohnung zum Kauf

in 86165 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Nord - Lechhausen



## Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Kaufpreis

**395.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % Käuferprovision inkl.  
19 % MwSt.**

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)

**108 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Balkon/Terrasse Fläche (ca.)

**8 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Etage

**1**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**4**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Balkone

**2**

Baujahr

**1960**

Stellplatzpreis

**10.000 €**

Stellplätze

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Wanne, Fenster**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine gepflegte und schön gelegene 5-ZKB Wohnung in guter Lage in Augsburg-Lechhausen.

Die im Jahr 1960 erbaute Wohnanlage mit 6 Einheiten befindet sich in einer zentralen und familienfreundlichen Umgebung.

Derzeit ist die Immobilie vermietet und nach Vereinbarung bezugsfertig.

Die monatliche Nettomiete beträgt derzeit 1.200,- € und das Hausgeld beträgt 360,- €.

Die Raumaufteilung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss.

Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, einem Schlafzimmer (ebenfalls mit Balkonzugang), zwei Kinderzimmer, einem Arbeitszimmer, einem Tageslichtbadezimmer, einer Küche und einem geräumigen Flur.

Der Balkon ist sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer aus zugänglich.

Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne, einem Waschbecken, Waschmaschinen-Anschluss und einem Tageslichtfenster.

Ein Außenstellplatz steht Ihnen direkt an der Wohnanlage zur Verfügung (mit Aufpreis: 10.000,- €)

Zudem ist ein großes Kellerabteil und ein Gartenhäuschen mit ca. 16 m<sup>2</sup> im Außenbereich ebenso vorhanden.

Die Beheizung des gesamten Hauses erfolgt durch eine Gas-Zentralheizung und die Elektrik ist auf dem neuesten Stand.

Die Grundrisspläne haben wir Ihnen beigelegt.

Für Sie zum Überblick:

- Wohnzimmer mit Balkon
- Essbereich
- Küche
- Schlafzimmer mit Balkon
- 3 Kinderzimmer/Arbeitszimmer
- Badezimmer
- mit Außenstellplatz
- mit Keller
- mit extra Gartenhäuschen im Außenbereich

Die Wohnung eignet sich bestens zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

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

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**

Für Sie zur Übersicht:

- gepflegte und ruhige Wohnanlage
- Baujahr 1960
- Massivbauweise
- gepflegter Zustand
- 1. Obergeschoss
- 5 Zimmer
- ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- nach Vereinbarung bezugsfertig
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinen-Anschluss und Tageslichtfenster
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Böden: Laminat und Fliesenböden
- Kabel- und Sat-Anschluss
- Elektrik auf heutigem Stand
- Gaszentralheizung
- gepflegtes Treppenhaus
- mit Kellerabteil
- mit Außenstellplatz (Aufpreis: 10.000,- €)
- mit Fahrradkeller
- mit Gemeinschaftsfläche im Außenbereich
- mit Gartenhäuschen

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Katip | Top Angebot - gepflegte 5-ZKB Wohnung in Lechhausen \*mit Küche und Stellplatz

- 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

86165 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Nord - Lechhausen

Das voll unterkellerte Mehrfamilienhaus liegt im beliebten Augsburger Stadtteil Leihhauses 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.

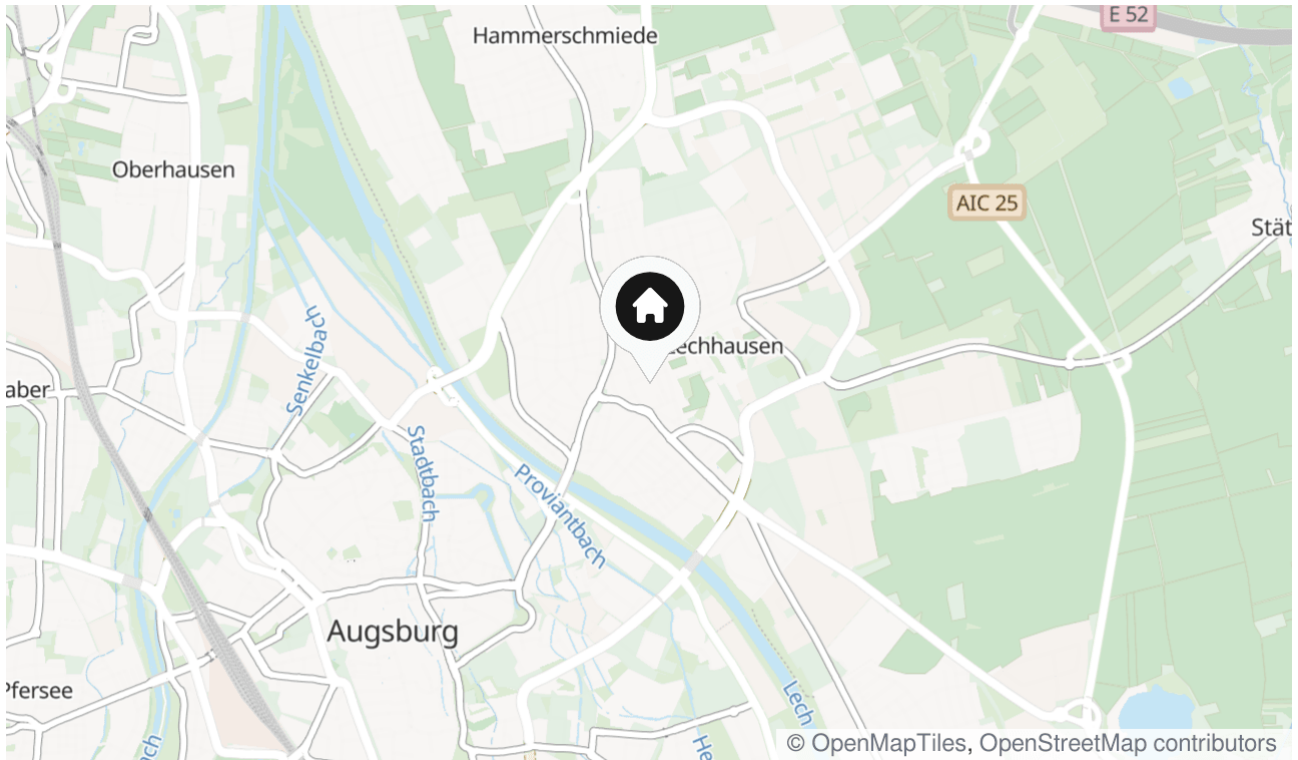
Die Haltestelle der Buslinie 23 befindet sich fußläufig 5 Minuten entfernt und ermöglicht es innerhalb von wenigen Minuten bequem in die Innenstadt von Augsburg zu gelangen.

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 dem Bus 23 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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie





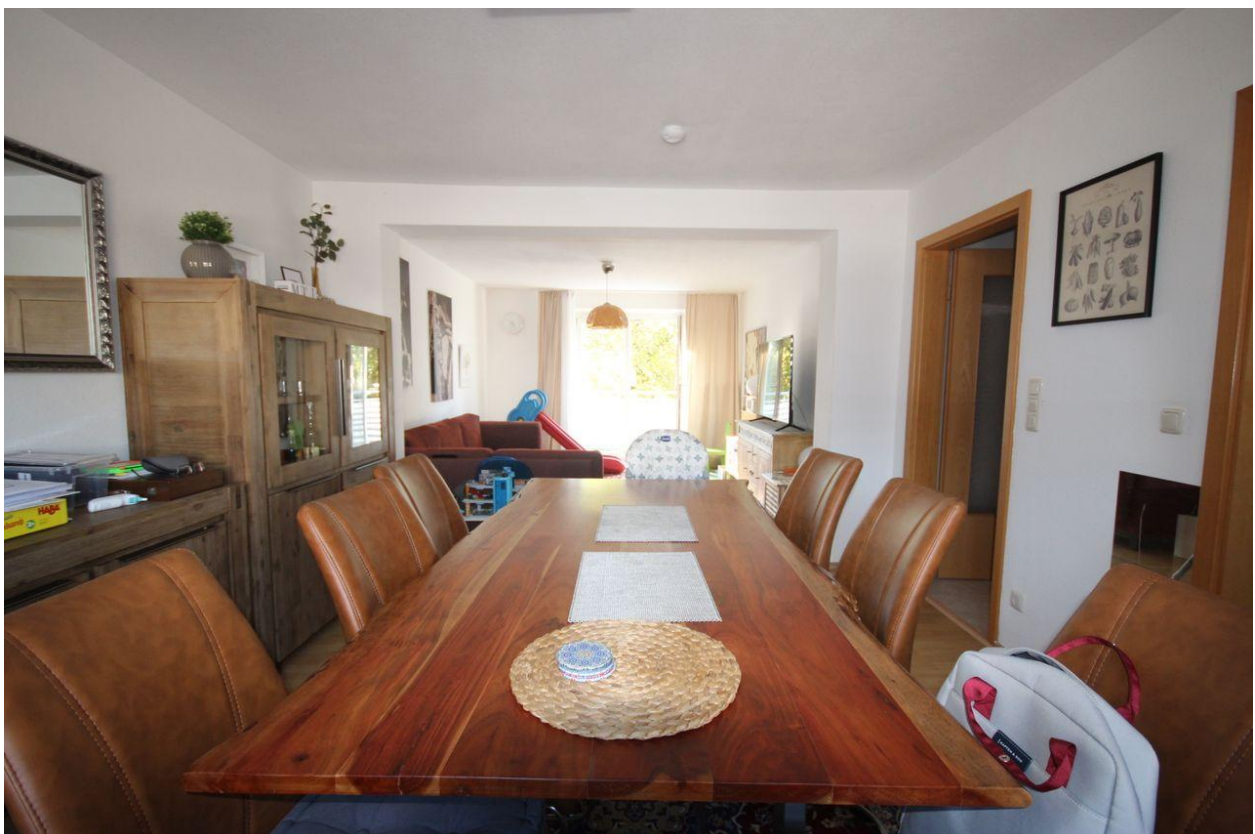
Wohnzimmer



Außenansicht Wohnanlage



Wohn- und Essbereich



Essbereich



Küchenansicht



Balkon 1



Balkon mit Ausblick



Balkon 2



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



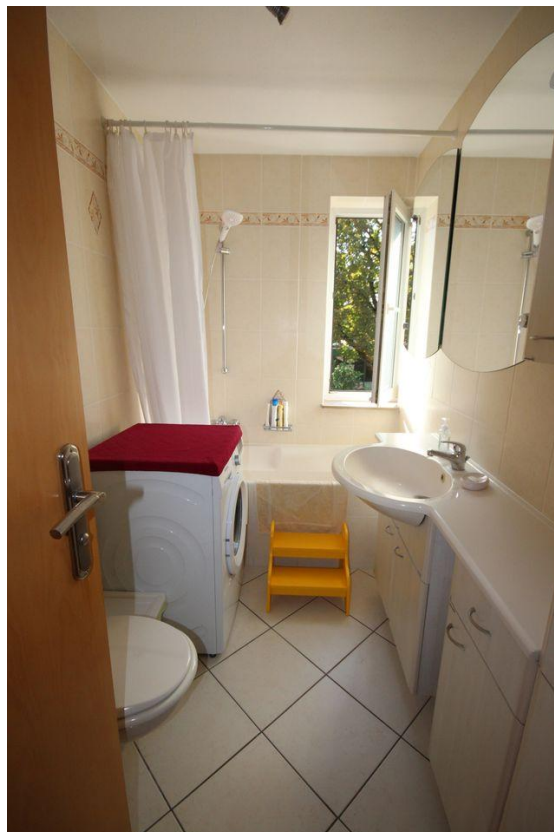
Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



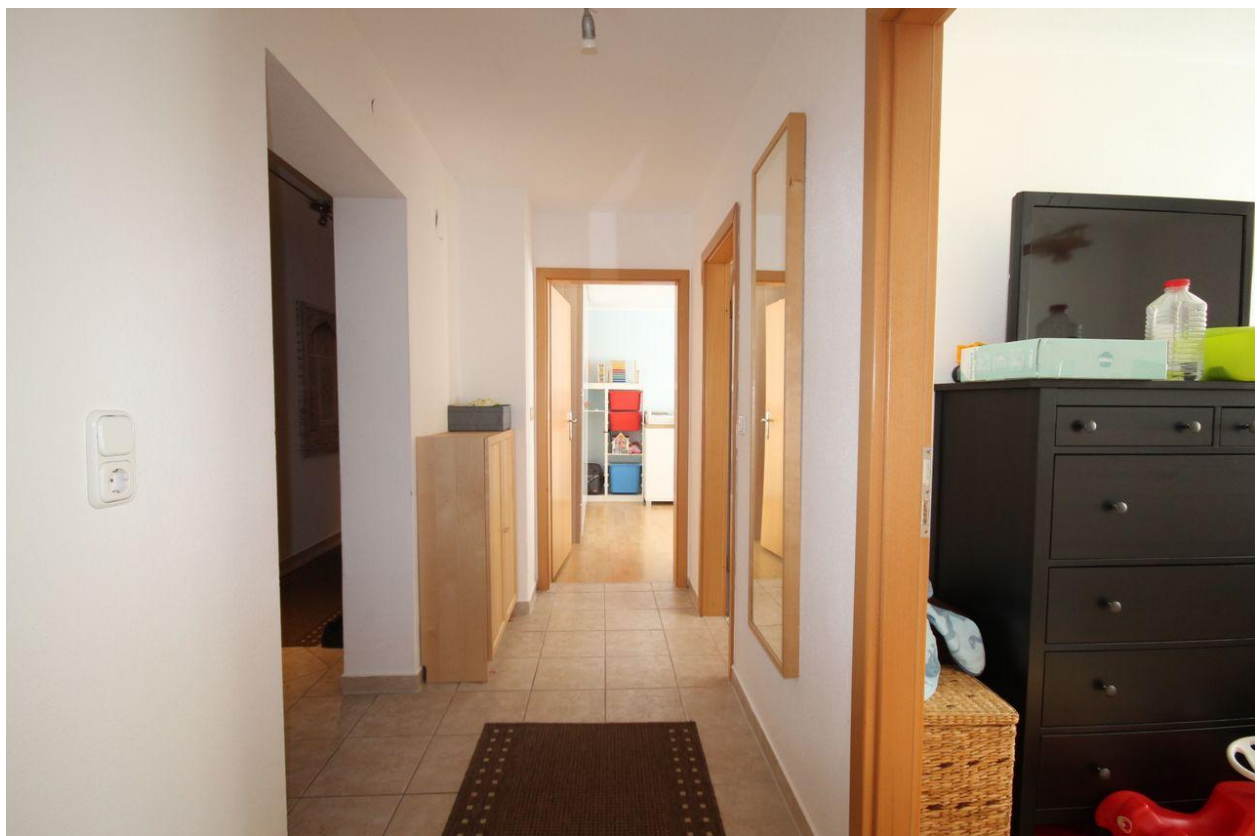
Kinderzimmer/Arbeitszimmer 3



Badezimmer

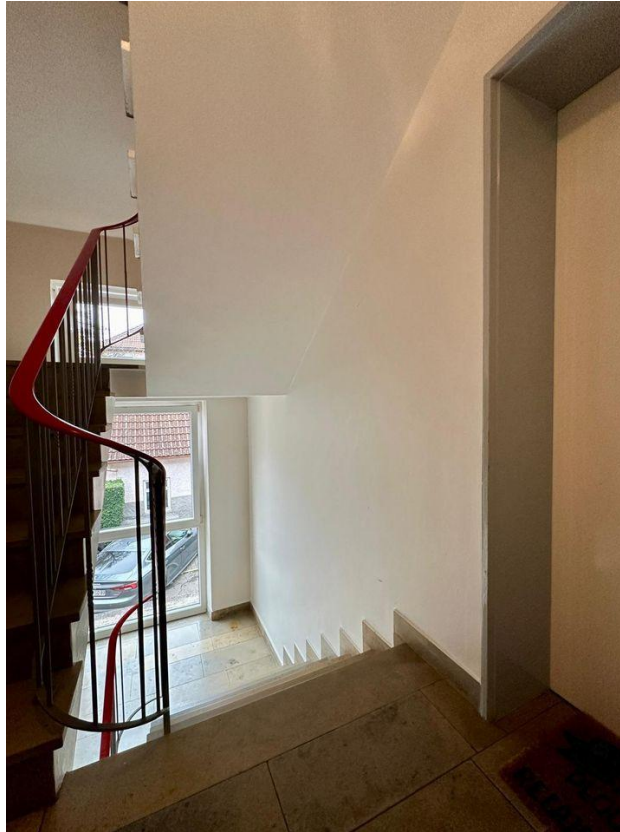


Flur



Flur Ansicht 2





Treppenhaus



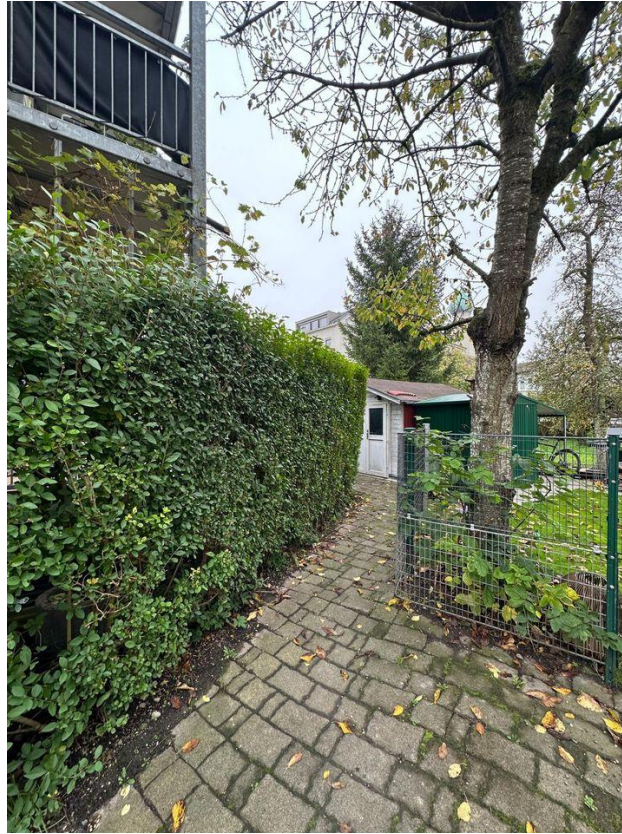
Außenansicht Gebäude



Mit Stellplatz



Außenansicht-Rückseite



Zugang zum Gartenhäuschen



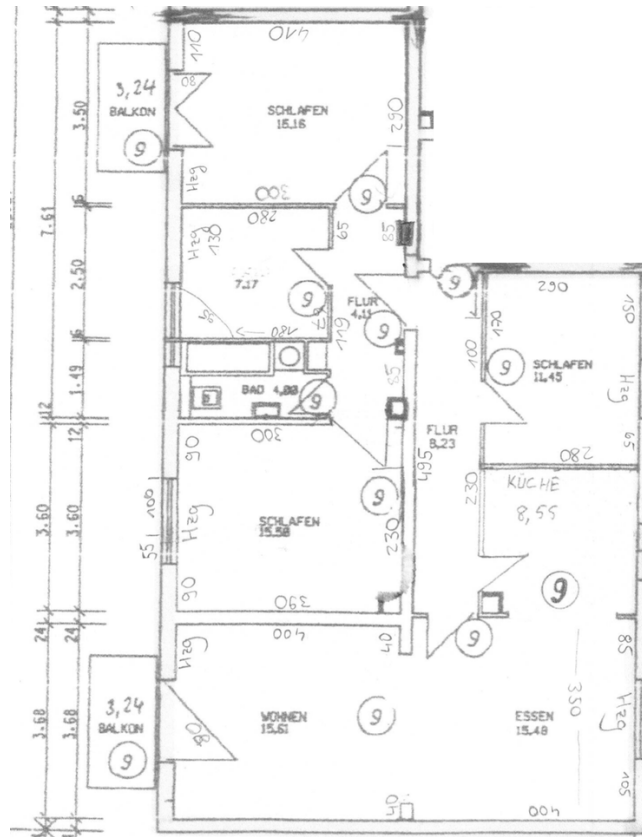
Gemeinschaftsfläche



Gartenhäuschen



Katip Immobilien



Grundrissplan

## Kontakt

### **Katip Immobilien GmbH**

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

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

