



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | gepflegte 3-ZKB Wohnung in  
ruhiger Lage von Oberhausen \*mit  
Balkon und TG-Stellplatz**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2024-984**

## Wohnung zum Kauf

in 86153 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Nord - Oberhausen



## Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Gartennutzung

Kaufpreis

**319.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

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

Wohnfläche (ca.)

**84 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Kategorie

**Standard**

Etage

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1991**

Stellplatzpreis (Tiefgarage)

**15.000 €**

Tiefgaragenstellplätze

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Wanne**

Boden

**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine charmante 3-Zimmer-Wohnung in einem bestens gepflegten Mehrfamilienhaus, gelegen im Augsburger Stadtteil Oberhausen (Nahe Josefinum).

Die Wohnung erstreckt sich über eine Fläche von circa 84 m<sup>2</sup> und befindet sich im zweiten Obergeschoss des Gebäudes.

Sie kann nach individueller Vereinbarung bezogen werden.

Die in 1991 erbaute Immobilie präsentiert sich in einem zeitgemäß gepflegten Zustand, was durch regelmäßige Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen gewährleistet wird.

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

Sie verfügt über ein großes Wohnzimmer mit Essbereich, einem Schlafzimmer, einem Kinder-/Arbeitszimmer, einem Badezimmer, einer Küche und einem geräumigen Flur.

Alle Räume sind jeweils mit 2-fach verglasten Fenstern ausgestattet.

Die Immobilie verfügt über eine voll ausgestattete Einbauküche mit E-Geräten (ist im Kaufpreis enthalten).

Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne, einem Waschbecken sowie einem Waschtischunter- und Spiegelschrank ausgestattet.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der sonnige Balkon, der Ihnen entspannte Stunden im Freien beschert wird.

Eine weitere Besonderheit dieser Immobilie ist die zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehende Grünfläche im Innenhof der Wohnanlage, die sich in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Hier können Sie die Vorzüge sonniger Stunden genießen oder entspannen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein abschließbarer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Im Kaufpreis inbegriffen ist eine vollausgestattete Einbauküche mit Elektrogeräten, während ein Außenstellplatz optional erworben werden kann.

Die gesamte Wohnanlage wird mittels einer modernen Gas-Zentralheizung beheizt, für die ein aktueller Energieausweis vorliegt.

Die beigefügten Grundrisspläne bieten Ihnen einen detaillierten Überblick über die Raumaufteilung.

Für Sie zum Überblick:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinder-/Arbeitszimmer
- Badezimmer

- Küche (Küchenmöbel und E-Geräte sind nicht enthalten)
- Balkon
- 1 TG-Stellplatz (bei Bedarf zzgl. zum Kaufpreis erwerbbar)
- Keller
- Garten mit Gemeinschaftsnutzung

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.

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

Erleben Sie die Vorzüge dieser Immobilie selbst - vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

Wir freuen uns darauf, Sie schon bald persönlich kennenzulernen.

## **Ausstattung**

Die Ausstattungsmerkmale für Sie zur Übersicht:

- 3 Zimmer
- gepflegter Zustand
- nach Vereinbarung bezugsfertig
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, WC und Waschbecken
- schöner, sonniger Balkon
- mit Abstellkammer
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden mit Gurtfunktion
- Böden: Laminat- und Fliesenböden

- LAN Anschlüsse vorhanden
- Elektrik auf heutigem Stand
- Gaszentralheizung
- gepflegtes Treppenhaus
- mit eigenem Kellerabteil
- mit Gemeinschaftsgrünfläche im Innenhof
- bezäunter Privatspielplatz vorhanden
- mit TG-Stellplatz (zzgl. zum Kaufpreis)

## **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 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

86153 Augsburg - 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.

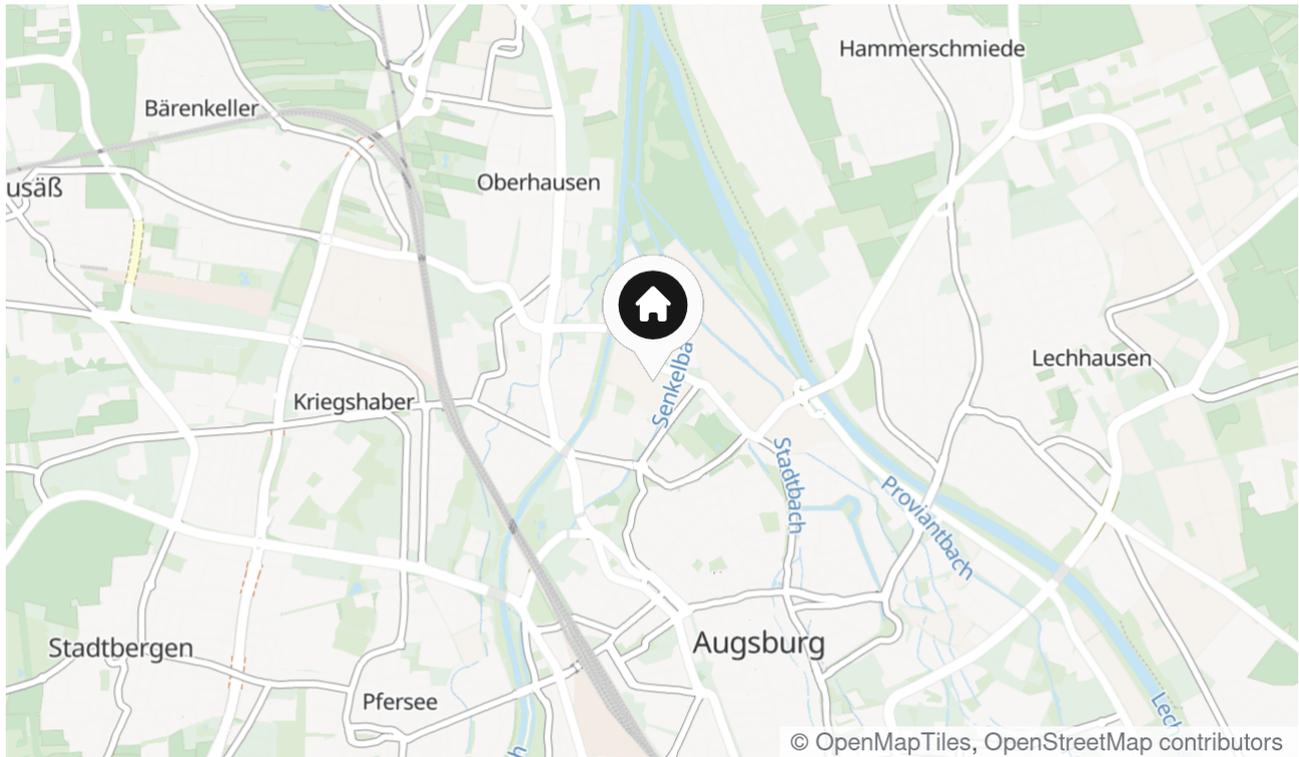
In nur 5 Minuten erreichen Sie zu Fuß die Straßenbahnhaltestelle "Bärenwirt" für die Linie 4 oder die Haltestelle "Oberhausen Bahnhof" der Linie 2, die innerhalb Oberhausens verkehrt. Mit dieser Linie gelangen Sie einfach und schnell in weniger als 10 Minuten in die Augsburger Innenstadt und in weniger 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



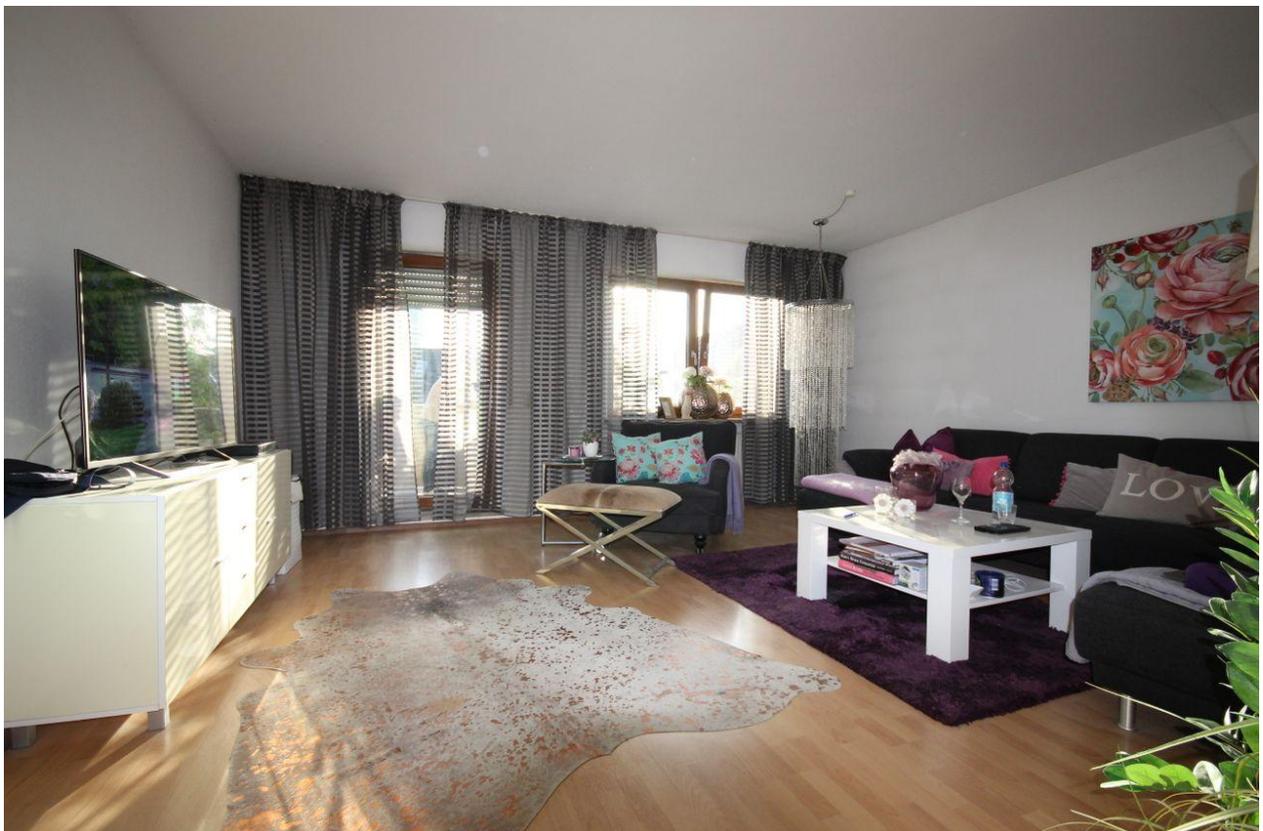
Arbeitszimmer/Kinderzimmer



Außenansicht



Ansicht



Wohnzimmer



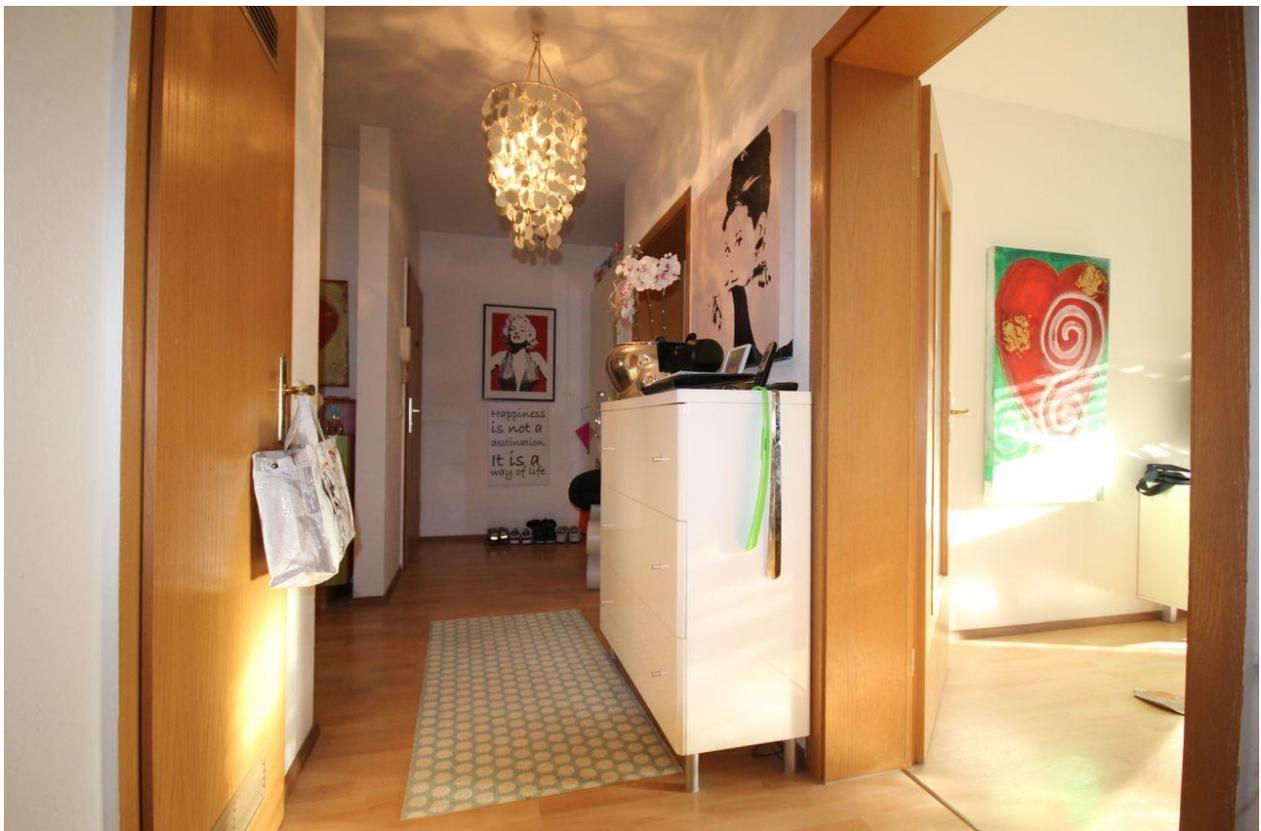
Wohnbereich



Schlafzimmer



Küche



Flurbereich



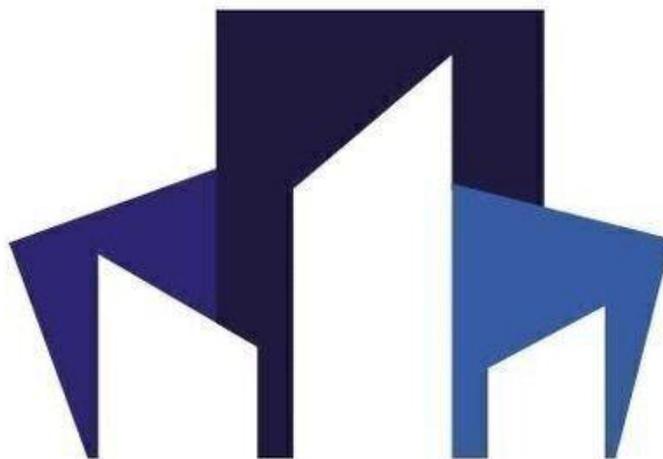
Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss



Balkon



Gemeinschaftliche Grünfläche



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

## Kontakt

### **Katip Immobilien GmbH**

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

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

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr A. 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)

