



I M M O B I L I E N

Immobilien-Exposé

**Katip | Ideal für Mehrgenerationen: Zwei
neuwertige Einfamilienhäuser auf
einem Grundstück**

Objekt-Nr.:

KATIP-2025-198

Haus zum Kauf

in 86156 Augsburg - Augsburg - Augsburg - West - Kriegshaber



Details

Provisionspflichtig

Kamin

Gartennutzung

Barrierefrei

Abstellraum

Als Ferienimmobilie geeignet

Gäste-WC

Kaufpreis

1.150.000 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57 % Käuferprovision inkl.

19 % MwSt. vom Kaufpreis

Wohnfläche (ca.)

214 m²

Zimmer

10

Grundstück (ca.)

344 m²

Kategorie

Gehoben

Anzahl Etagen

2

Anzahl Schlafzimmer

6

Anzahl Badezimmer

4

Anzahl Stellplätze

2

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1960

Stellplätze

2

Zustand

neuwertig

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Küche

Einbauküche

Boden

Fliesen, Laminat

Beschreibung

****Zwei moderne Einfamilienhäuser auf einem gemeinsamen Grundstück – Ideal für Familien oder Mehrgenerationennutzung - in familiärer Lage in Augsburg-Kriegshaber****

Diese einzigartige Immobilie umfasst zwei hochwertig ausgestattete, neuwertige Einfamilienhäuser auf einem gemeinsamen Grundstück.

Während das vordere Haus im Jahr 2022 als Neubau errichtet wurde, wurde das hintere Haus aus dem Jahr 1960 im selben Jahr vollständig kernsaniert. Beide Häuser bieten modernen Wohnkomfort, durchdachte Grundrisse und hochwertige Materialien.

Dieses besondere Immobilienangebot kombiniert zwei separate Wohneinheiten mit individuellen Eingängen, Gärten und Wohnräumen, wodurch ein harmonisches Zusammenleben mehrerer Generationen oder eine Nutzung als Kapitalanlage optimal möglich ist.

Die Häuser verfügen über jeweils ca. 108 m² Wohnfläche und insgesamt 344 m² großen Grundstück (je Haus 172 m² Grundstücksfläche und bereits geteilt).

Die beiden Einfamilienhäuser sind nach Absprache bezugsfertig und bietet eine ideale Möglichkeit, Ihnen ein neues Zuhause zu ermöglichen.

****Haus vorne (Neubau 2022)****

Das vordere Haus überzeugt mit einer modernen Wohnküche, ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche. Ein Abstellraum, ein separater Waschraum sowie ein Gäste-WC ergänzen das Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Badezimmer mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Arbeitszimmer.

Der angrenzende Garten mit Terrasse und elektrischer Markise lädt zum Entspannen ein. Ein Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre, während die installierte Solaranlage zu einer nachhaltigen Energienutzung beiträgt.

****Haus hinten (Kernsaniert 2022)****

Auch das hintere Haus bietet eine moderne Wohnküche mit voll ausgestatteter Einbauküche. Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein Abstellraum und ein Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss. Das Obergeschoss verfügt über ein Badezimmer mit Wanne, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Arbeitszimmer.

Auch hier bietet der Garten mit Terrasse und elektrischer Markise eine angenehme Außenfläche. Eine Solaranlage rundet die Ausstattung ab.

Beide Häuser verfügen über eine neue Heizungsanlage aus dem Jahr 2022, wobei jede Wohneinheit über eigene Zähler verfügt, um eine klare Abrechnung zu ermöglichen.

Das vordere Haus wurde mit Steinwolle-Dämmung, das hintere Haus mit Styropordämmung ausgestattet, um eine hohe Energieeffizienz zu gewährleisten. Alle elektrischen Installationen und Leitungen wurden 2022 erneuert, die Dächer mit Zwiespalt- und Aufdachdämmung sowie Fassadendämmung versehen.

Die voll ausgestatteten Einbauküchen mit E-Geräten sind im Kaufpreis enthalten.

Alle Räume sind jeweils mit 3-fach verglasten Kunststofffenstern und elektrischen Rollläden ausgestattet.

Hochwertige Fliesen- und Laminatböden unterstreichen das stilvolle Wohnambiente.

Zudem stehen gepflasterte Stellplätze zur Verfügung, jeweils einer pro Haus.

Für Sie zum Überblick die allgemeine Aufteilung der Häuser:

- Wohnzimmer und vollausgestattete Küchen
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Kinder-/Arbeitszimmer
- Badezimmer
- Gäste WC
- Hauswirtschaftsraum/Abstellraum
- Terrassen
- Gartenflächen

Erleben Sie diese einzigartige Immobilie noch bevor Sie sie besichtigen – schauen Sie sich unser exklusives Video auf YouTube an und gewinnen Sie einen ersten Eindruck von Ihrem möglichen neuen Zuhause: https://youtu.be/33wltcQ6ZG0?si=ECqD05Hbrm8e_MAd

Diese Immobilie ist ideal für Familien, die in unmittelbarer Nähe zueinander wohnen möchten, dabei aber nicht auf ihre eigene Privatsphäre verzichten wollen.

Die zwei separaten Wohneinheiten ermöglichen sowohl ein harmonisches Zusammenleben, als auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

Gleichzeitig eignet sich das Objekt hervorragend als Kapitalanlage, da beide Häuser unabhängig voneinander nutzbar sind.

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.

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

Ausstattungsdetails

Allgemeine Ausstattung

- Zwei separate Einfamilienhäuser auf einem gemeinsamen Grundstück
- Eigene Eingänge und separate Wohnbereiche
- Jeweils ein eigener Garten mit Terrasse und elektrischer Markise
- Moderne und energieeffiziente Bauweise
- Geeignet für Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage

Technische Ausstattung

- Neue Heizungsanlage (2022) mit separaten Zählern für beide Häuser
- Fußbodenheizung mit Gaszentralheizung in beiden Häusern
- Solaranlage mit 8,8 kWp Leistung für nachhaltige Energiegewinnung
- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Elektrik und Leitungen komplett erneuert (2022)

Bauweise und Dämmung

- Haus vorne (Neubau 2022): Dämmung mit Steinwolle
- Haus hinten (Baujahr 1960, kernsaniert 2022): Dämmung mit Styropor
- Neues Dach mit Zwiespalt- und Aufdachdämmung
- Fassadendämmung für optimale Energieeffizienz

Innenausstattung

- Hochwertige Fliesen- und Laminatböden in beiden Häusern
- Abgehängte Decken mit modernen LED-Spots
- Voll ausgestattete, hochwertige Einbauküchen in beiden Häusern
- Kamin in beiden Häusern für ein gemütliches Ambiente

Raumaufteilung Haus vorne (Neubau 2022)

Erdgeschoss:

- Wohnküche mit Einbauküche
- Abstellraum
- Waschraum
- Gäste-WC

Obergeschoss:

- Badezimmer mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Arbeitszimmer

Dachgeschoss:

- Dachstuhl als Abstellfläche

Raumaufteilung Haus hinten (Kernsaniert 2022)

Erdgeschoss:

- Wohnküche mit Einbauküche
- Abstellraum
- Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss

Obergeschoss:

- Badezimmer mit Wanne
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Arbeitszimmer

Dachgeschoss:

- Dachstuhl als Abstellfläche

Außenbereich & Stellplätze

- Gepflasterte Stellplätze (jeweils 1 pro Haus)
- Wohnlage mit guter Infrastruktur

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

86156 Augsburg - Augsburg - Augsburg - West - Kriegshaber

Die Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Kriegshaber, westlich des Stadtzentrums. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und vielfältige Angebote in der Umgebung aus.

Öffentlicher Nahverkehr:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In der Nähe verlaufen mehrere Bus- und Straßenbahnlinien, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile ermöglichen.

Autoanbindung:

Für Autofahrer bietet die Immobilie eine gute Erreichbarkeit. Die nahegelegene B17 und die Bundesstraße B300 sorgen für eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Einkaufsmöglichkeiten:

Im Umkreis von 500 Metern befinden sich diverse Supermärkte wie EDEKA, Netto Marken-Discount und NORMA, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem gibt es Bäckereien und weitere Einzelhandelsgeschäfte in der Umgebung.

Bildungseinrichtungen:

Familien profitieren von der Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen. Mehrere Schulen und Kindergärten sind im Stadtteil Kriegshaber ansässig und fußläufig erreichbar.

Freizeitmöglichkeiten:

Für Freizeitaktivitäten bietet Kriegshaber diverse Möglichkeiten. Das Kulturhaus Abraxas, untergebracht im ehemaligen Offizierskasino der nahegelegenen Kasernen, dient heute als Veranstaltungsort für kulturelle Events.

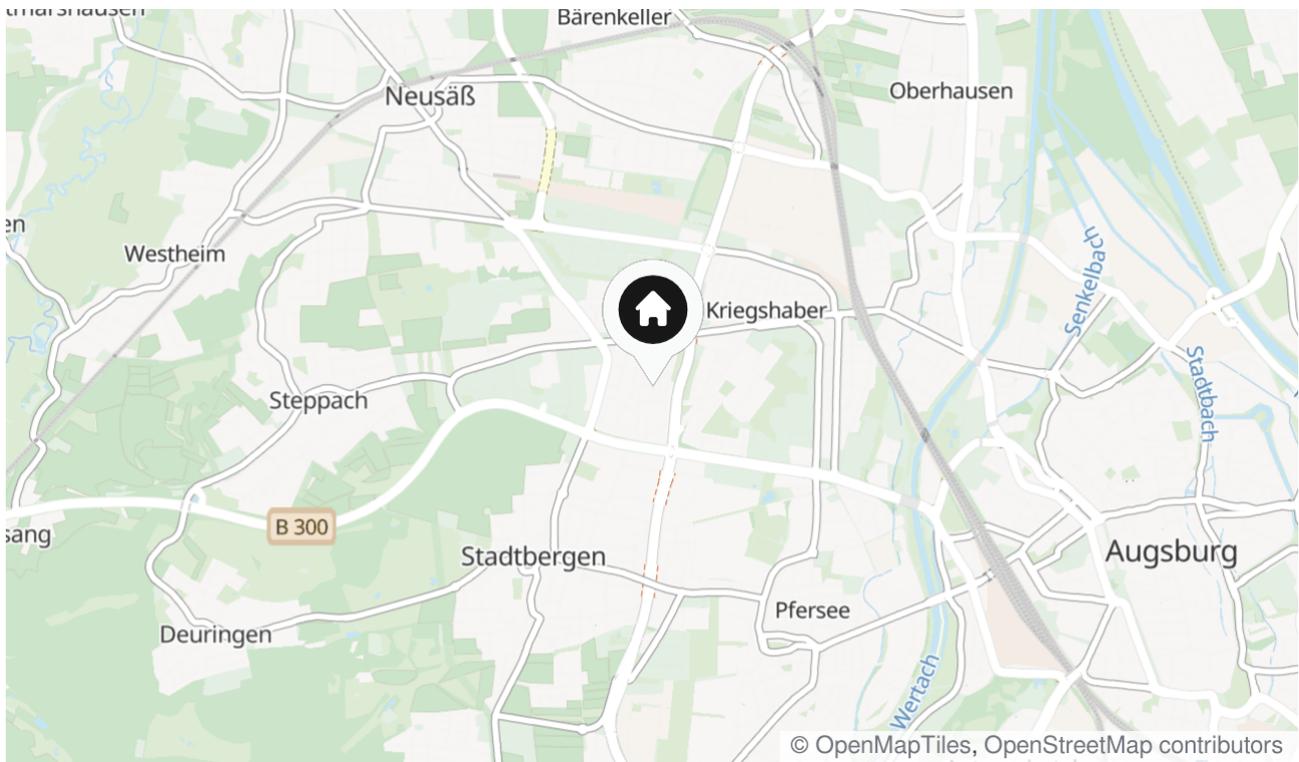
Die perfekte Lage nahe den sehr beliebten Parks (Sheridan-Park und Reese-Park) bietet optimale Freizeitangebote für Familien, Sportler oder einfach nur entspannte Spaziergänge.

Der Reese-Park befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Allgemeine Infrastruktur:

Die Immobilie befindet sich in einer Tempo-30-Straße, die eine ruhige Wohnlage gewährleistet.

Insgesamt bietet das Objekt in Augsburg-Kriegshaber eine attraktive Wohnlage mit umfassender Infrastruktur und vielfältigen Angeboten für den täglichen Bedarf sowie Freizeitaktivitäten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Zwei Häuser - Außenansicht



Haus vorne - Außenansicht



Haus vorne - Außenansicht



Haus vorne - Außenansicht



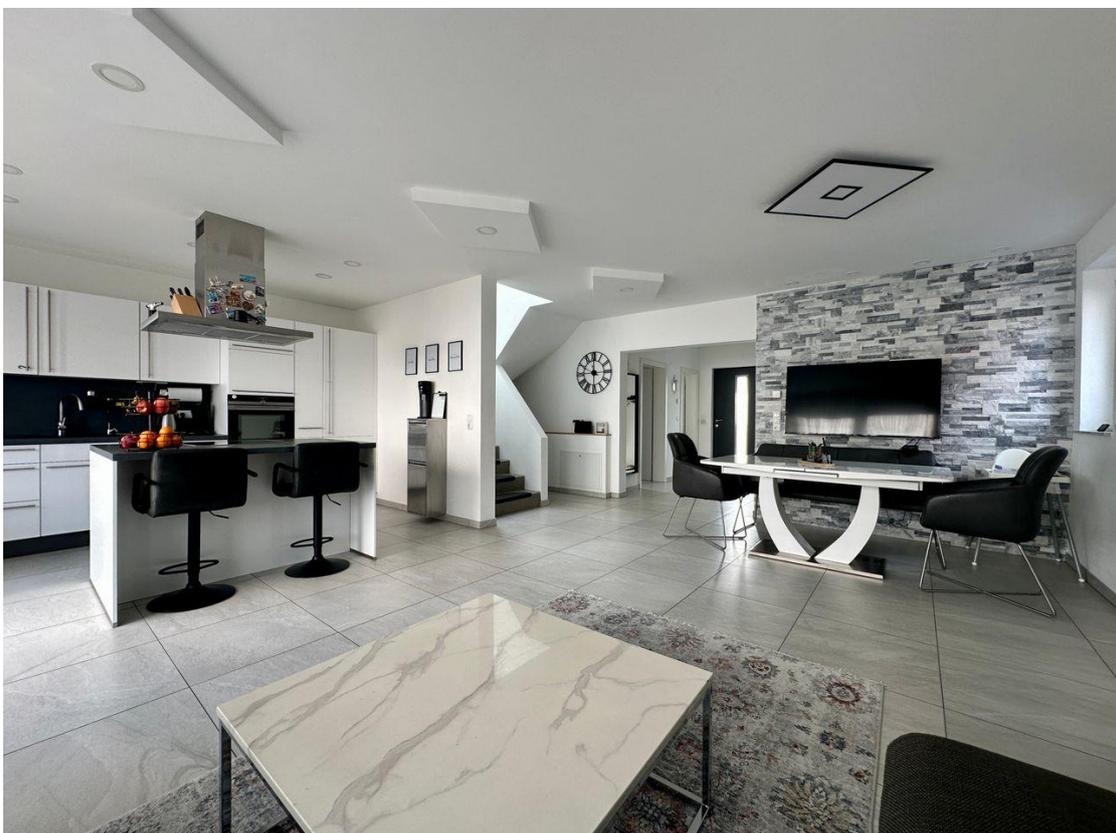
Küche und Wohnbereich



Küche und Wohnbereich



Hochwertige Einbauküche



Wohnbereich



Wohn- und Essbereich



Eingangsbereich



Gäste WC



Flur und Treppenaufgang



Schlafzimmer 1.OG



Kinderzimmer 1.OG



Kinderzimmer 1.OG



Arbeits-/Kinderzimmer 1.OG



Badezimmer 1.OG



Badezimmer 1.OG



Waschküche



Speisekammer



Garten - Haus vorne



Garten - Haus vorne



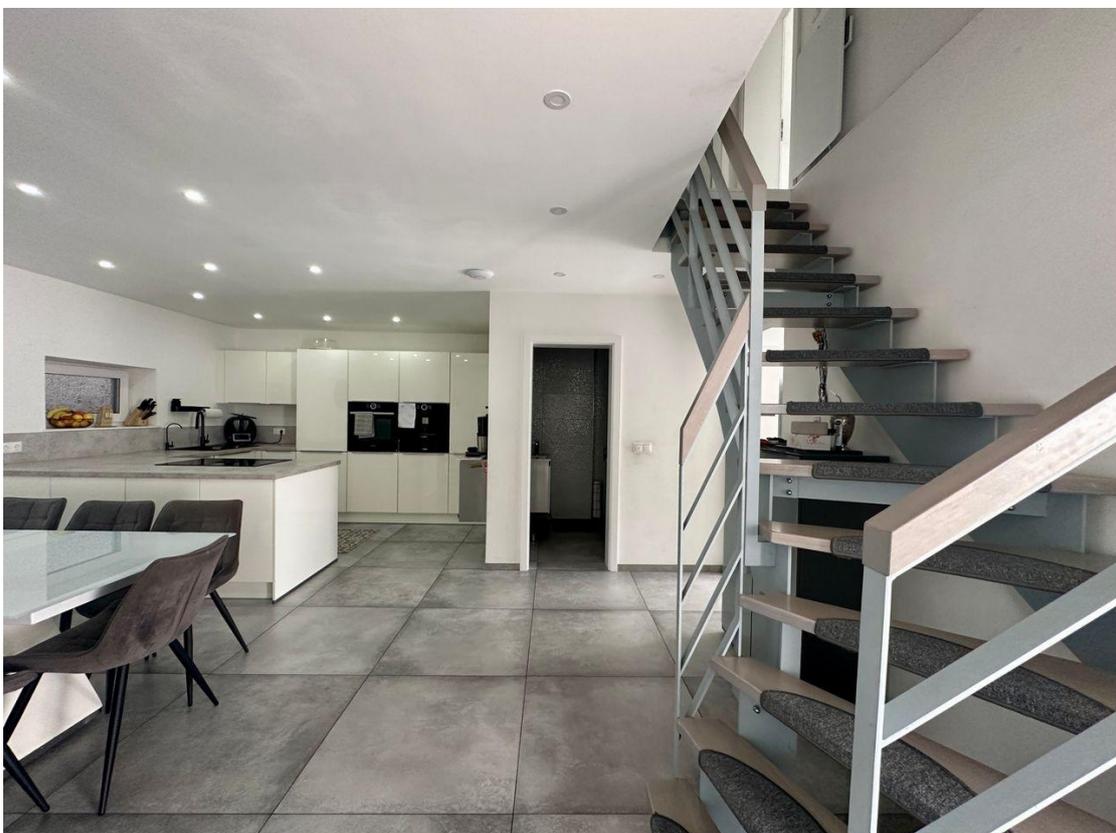
Haus ohne Zaun



Haus hinten - mit Bezaunung



Garten - Haus hinten



Wohnbereich



Offene Wohnküche



Küche



Wohnzimmer



Flurbereich Obergeschoss



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



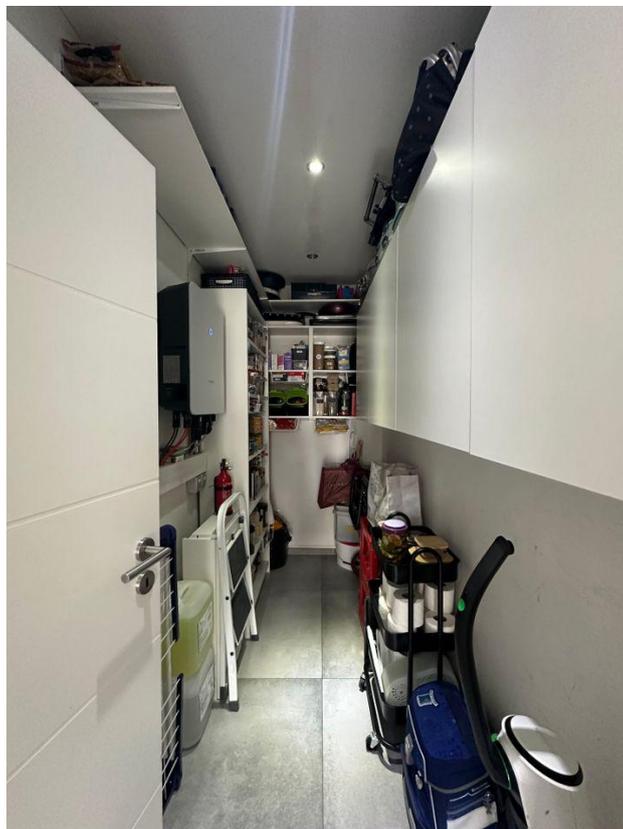
Kinderzimmer 2



Badezimmer



Gäste WC



Abstellkammer



Garten mit Terrasse



Garten - Haus hinten



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

Ihr Ansprechpartner

Herr A. Katip

Impressum

www.katip-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.katip-immobilien.de

