Sparkassen Immobilien-Service

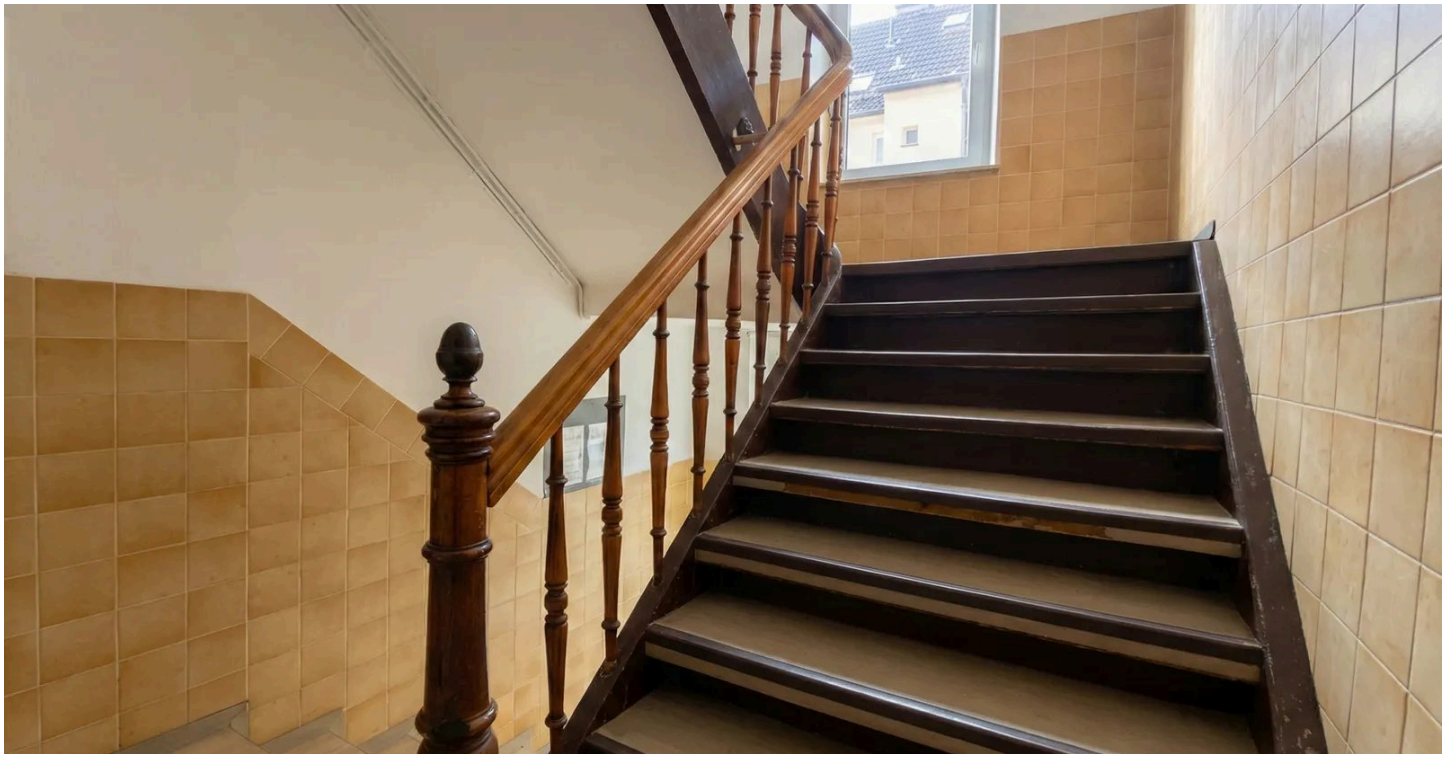


Objekt-Nr. 1/20/020-021/016261

86154 AUGSBURG

Vermietet & Sanierungsbedarf: 2,5-Zimmer Wohnung/en einzeln oder im Paket am Hettenbach!

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 57,33 m²	1930	2,5	165.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**165.000 €**
Kaufpreis pro m²	**2.878,07 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**6.000 €**
Hausgeld	**301 €**
Wohnfläche	**ca. 57,33 m²**
Zimmer	**2,5**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2006**
Vermietet	**Ja**
WG-geeignet	**Ja**
Baujahr	**1930**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Sanierungsbedürftig**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**

Etagen	**3**
Bad mit	**Wanne, Fenster**
Boden	**Fliesen, Dielen**
Gartennutzung	**Nein**
Käuferprovision	**3,57 %**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**03.09.2028**
Ausstellungsdatum	**04.09.2018**
Endenergieverbrauch	**224,3 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**G**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas schwer**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Marius Friedrichsen
Tel. 089 2167 595 56
Marius.Friedrichsen@sis.de



Wohnzimmer

Objektbeschreibung

Diese ca. 57,33 m² große Wohnung im Hochparterre eines 6-Parteien-Hauses aus dem Baujahr 1930 bietet großes Potenzial für Investoren. Sie ist aktuell an eine Familie vermietet und zeichnet sich durch eine optimale Raumaufteilung aus. Der lange Flur verbindet die großzügigen Zimmer, und dank großer Fensterflächen ist die Wohnung hell und freundlich. Sowohl Küche als auch Badezimmer verfügen über Fenster, was den Raum zusätzlich wertvoll macht.

Die ruhige Lage des Hauses garantiert eine angenehme Wohnatmosphäre, abseits von Straßenlärm. Das Gebäude selbst befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, jedoch gibt es aktuell keine Mietsteigerung. Diese Konstellation ermöglicht es, das Objekt langfristig zu stabilen Bedingungen zu halten und gleichzeitig von der potenziellen Wertsteigerung nach Sanierung zu profitieren.

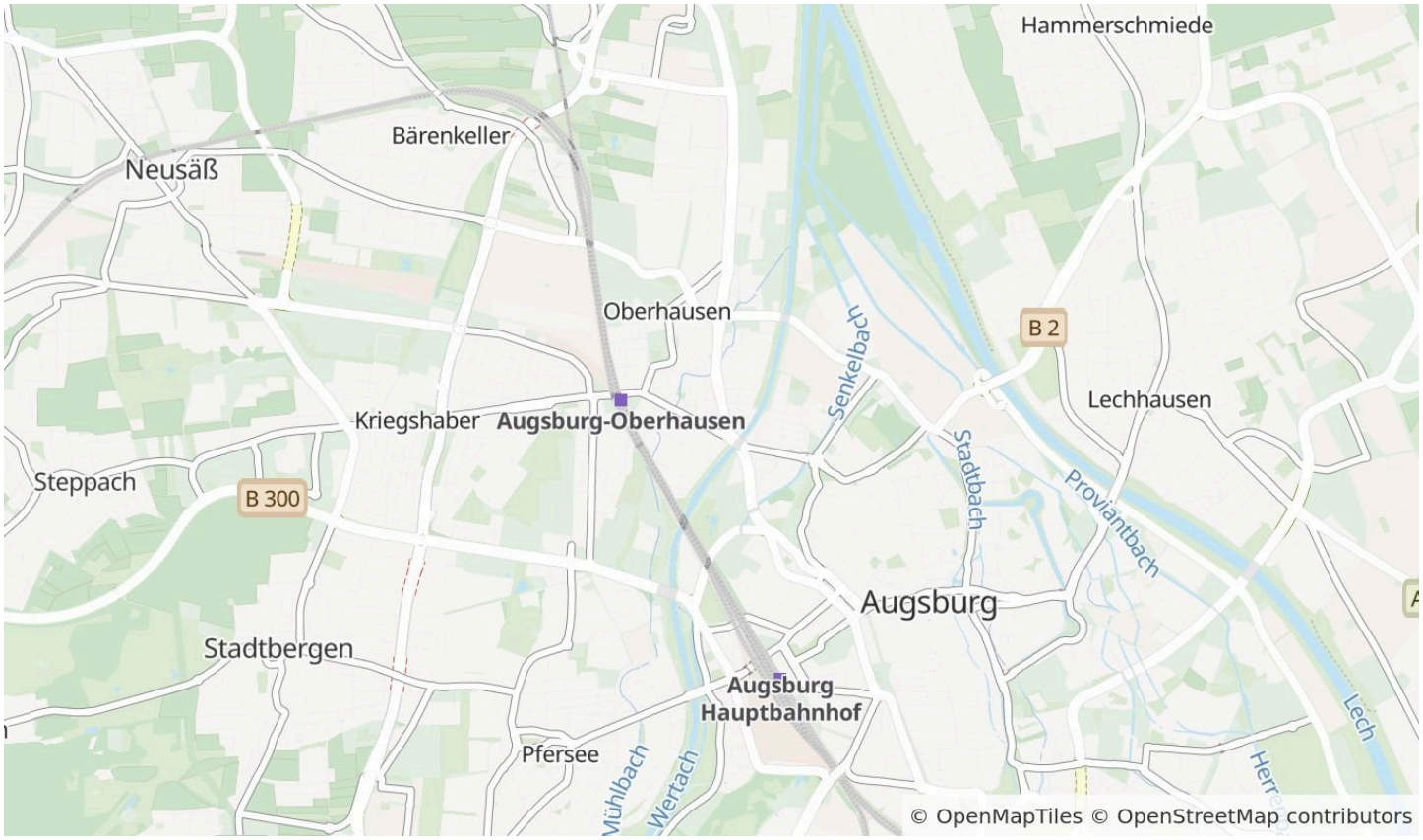
Ein weiteres Highlight ist das Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die Lage im Hochparterre sorgt für eine unkomplizierte Erreichbarkeit und eine gute Belichtung der Räume. Die Wohnung eignet sich hervorragend für eine langfristige Investition, insbesondere mit Blick auf die anstehenden Sanierungsmaßnahmen aufgrund der Feuchtigkeit und einiger Undichtigkeiten am Dach.

Im selben Haus wird noch eine weitere Wohnung durch uns angeboten. Beim Erwerb beider Wohneinheiten im Hochparterre bietet der Eigentümer einen Preisrabatt nach Absprache an.

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Oberhausen, einem zentralen und bestens angebundenen Wohngebiet von Augsburg. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die nächsten Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt, und auch die Tramlinien 2 oder 4, die eine direkte Verbindung in die Innenstadt und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten gewährleisten, sind schnell erreichbar. Der Augsburger Hauptbahnhof, von dem aus nationale und internationale Verbindungen bestehen, ist nur etwa 15 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt.

Für Pendler, die auf das Auto angewiesen sind, ist die Wohnung ebenfalls ideal gelegen. In wenigen Minuten erreicht man die Autobahn A8 (München-Stuttgart), die schnellen Zugang zu umliegenden Städten sowie zu wichtigen Wirtschaftsregionen bieten. Auch der Flughafen München oder Memmingen ist mit dem Auto in circa einer Stunde erreichbar.

Freizeitmöglichkeiten sind in der Umgebung ebenfalls in großer Zahl vorhanden. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen. Besonders die Wertach oder der Lech, der nur wenige Minuten entfernt ist, bietet sich für Jogging, Radfahren oder entspannte Ausflüge in die Natur an. Auch der Augsburger Zoo, der zu den ältesten Zoos Deutschlands zählt, befindet sich in der Nähe und bietet Familien eine attraktive Freizeitgestaltung.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und viele Einzelhandelsgeschäfte sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Zudem liegt das Einkaufszentrum City-Galerie in der Nähe, das eine breite Auswahl an Geschäften, Boutiquen sowie Restaurants und Cafés bietet. Auch Dienstleister und Ärzte befinden sich in der Umgebung, sodass alle wesentlichen Bedürfnisse des Alltags abgedeckt sind.

Für Familien ist Oberhausen besonders attraktiv, da eine Vielzahl an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen im Umkreis vorhanden ist. Die Hochschule Augsburg ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet eine Vielzahl an Studienmöglichkeiten.

Herr Marius Friedrichsen
Tel. 089 2167 595 56
Marius.Friedrichsen@sis.de



Badezimmer



Küche

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

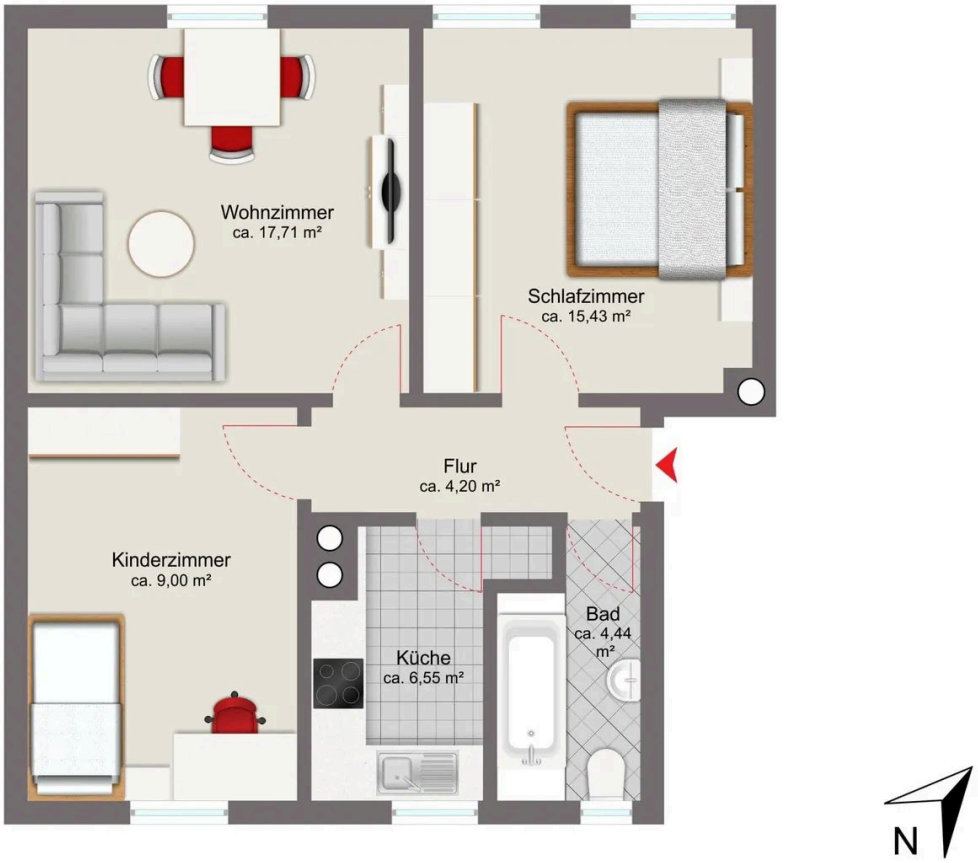
25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— ruhige Wohnlage

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Marius Friedrichsen

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 56

E-Mail: Marius.Friedrichsen@sis.de

Diese Immobilie online