

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Augsburg

### Gepflegtes 8-Familienhaus im Jugendstil nahe KH Josefinum Augsburg



Objekt-Nr. **OM-244837**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.650.000 €**

86154 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1906	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	460,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	430,00 m <sup>2</sup>
Etagen	4	Garagen	1
Wohnfläche	430,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Preis pro m <sup>2</sup>	3.950,00 €	Nettomiete Soll	62.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	BK umgelegt	8.000 €
Modernisierung Jahr	2024	Anzahl Einheiten	8

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses ansprechendes Mehrfamilienhaus wurde 1906 in alter Ziegelbauweise im Jugendstil errichtet und versprüht schon von weitem seinen besonderen Flair einer Altstadtvilla.

Mit seinen liebevollen Stuckelementen fällt es als Eckhaus von allen Seiten sofort ins Auge.

Ein massiver Schmiedezaun rundet das ganze zu beiden Straßenseiten hin ab. Es unterliegt keinem Denkmalschutz.

Der Verkauf erfolgt von Privat ohne Maklerprovision!!!

## Ausstattung

Alle Wohnungen wurden im Laufe der Jahre stets renoviert, saniert und in Stand gehalten. Größtenteils mit neuen Bädern ausgestattet und die Etagenheizungen erneuert.

Es gibt kein Wartungsstau.

Strom und Wasserleitungen wurden ebenfalls Zug um Zug erneuert.

Im gesamten Haus sind ordentliche Mieter und z.Teil auch Langzeitmieter.

Die beiden Wohnungen im EG li./re.

werden vom Besitzer selbst bewohnt und auf höchstem Niveau saniert. Die beiden Einheiten wurden zusammengelegt aber können mit geringem Aufwand wieder getrennt werden.

Die beiden Wohnungen im EG würden zusätzlich Mieteinnahmen von ca. 1400,-€ ermöglichen.

Alle Wohnungen sind z.Z. für durchschnittlich 9-10,-€ a Wohnquadratmeter vermietet und es wären auch Mietanpassungen möglich.

Auf Bilder der einzelnen Wohnungen wurde aus Rücksicht und Privatsphäre der Mieter verzichtet.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Wohnflächen ca:

EG li./re.: 4 ZKB und 1 ZKB / ca. 85 qm und 26 qm

1. OG links: 3 ZKB ca. 60 qm

1. OG rechts: 2 ZKB ca. 52 qm

2. OG. links: 3 ZKB ca. 80 qm

2. OG rechts 2 ZKB ca 30 qm

3. OG links 3 ZKB ca. 58 qm

3. OG rechts 3 ZKB ca. 52 qm

4. Dachgeschoß

(Angaben ca. und ohne Gewähr)

Das Haus ist voll unterkellert. Im Keller befinden sich zusätzliche Aufenthaltsräume mit WC.

Die Wohnungen im EG li. und EG re. wurden vom Besitzer seinerzeit zu Einer großen Wohnung umgebaut und wird bis heute vom besitzer bewohnt.

Diese wurde aber so vorbereitet das man sie mit wenig Aufwand wieder zu 2 Wohnungen rückbauen kann.

Die zu erzielende Netto Kaltmiete beträgt ca. 62000,-€ (Stand 5/2024)

Aus Diskretionsgründen und Privatsphäre der Mieter wurden auf Innenbilder der Wohnungen größtenteils verzichtet !!

## **Lage**

Das MFH steht in unmittelbarer nähe vom Krankenhaus Josefinum und dem neuen Kultuzentrum GASKESSEL mit Theater.

Sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des tägl.Bedarfs so wie Schule und Kindergarten befinden sich fußläufig in wenigen Minuten entfernt.

Ebenso ist der Bahnhof-Oberhsn. und Straßenbahnhaltest. in nur 5 Min. zu Fuß zu erreichen.

Die B17 ist mit dem PKW in ca. 2min. erreicht über welche sie die nächste Autobahnauffahrt zur A8 (Stuttgart/München) in spätestens 5 Minuten nehmen können. Also auch für Pendler ideal. Nach München sind es ca.45km.

Deshalb auch beliebt bei den Mietern da alle Wege ob in die Stadt mit dem Övpn oder PKW nach München recht kurzweilig sind.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	189,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Außenansicht



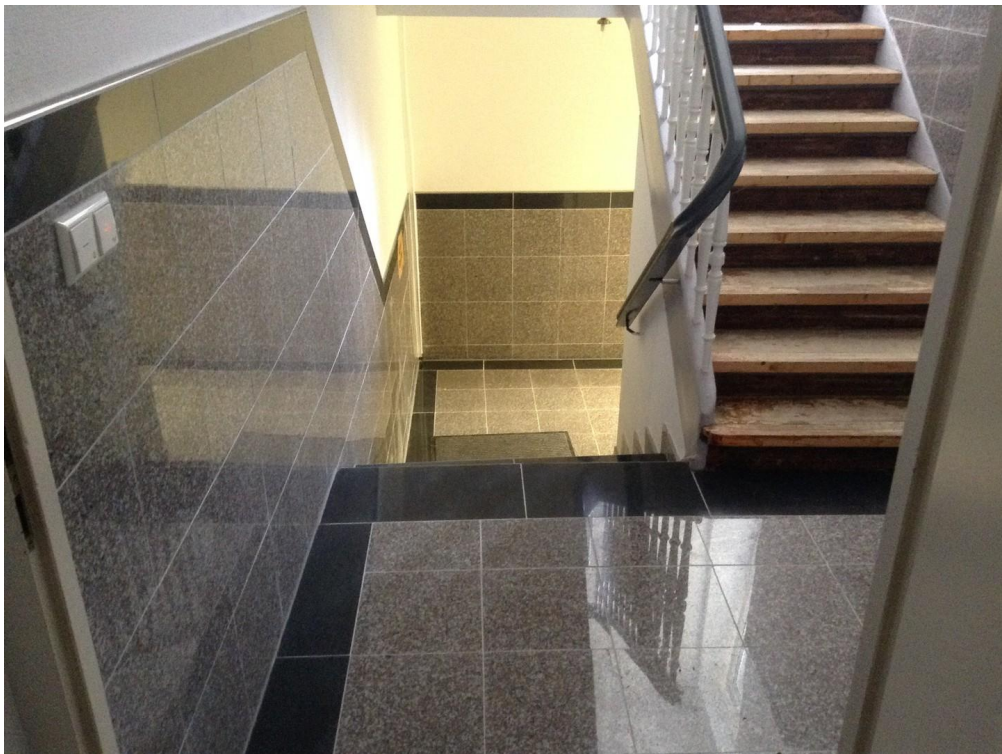
Südseite



# Exposé - Galerie



Ansicht Innenhof Eingang



Treppenhaus Eingang

# Exposé - Galerie



Garten



EG Wohnung Küche



# Exposé - Galerie



EG Wohnung Bad



Wohnung 3.OG



# Exposé - Galerie



Wohnung 3.OG



Wohnung 2.OG Bad



EG Wohnung Bad2

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





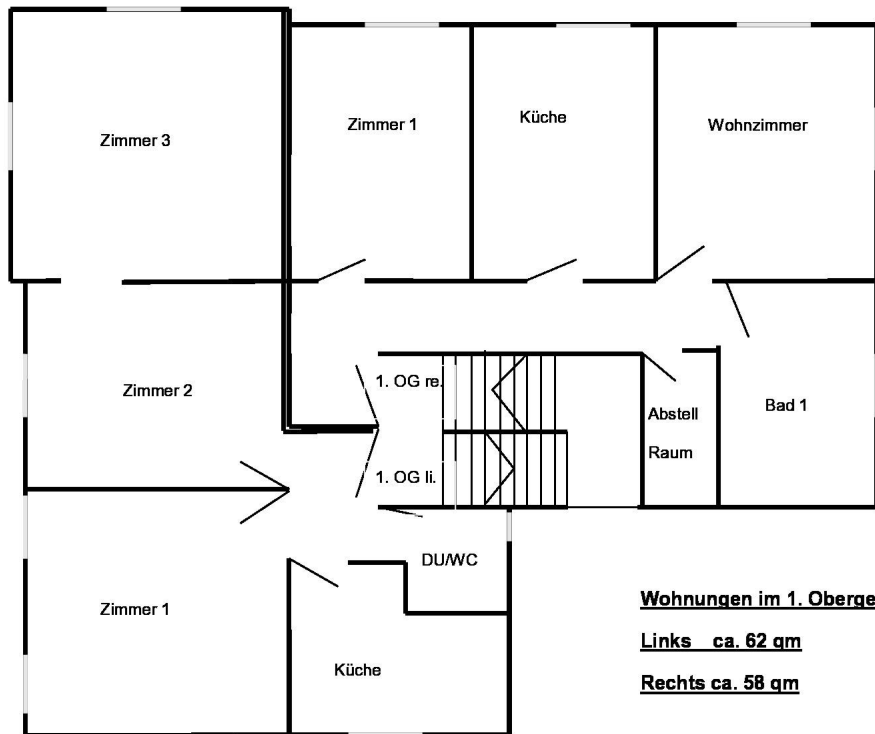
# Exposé - Galerie



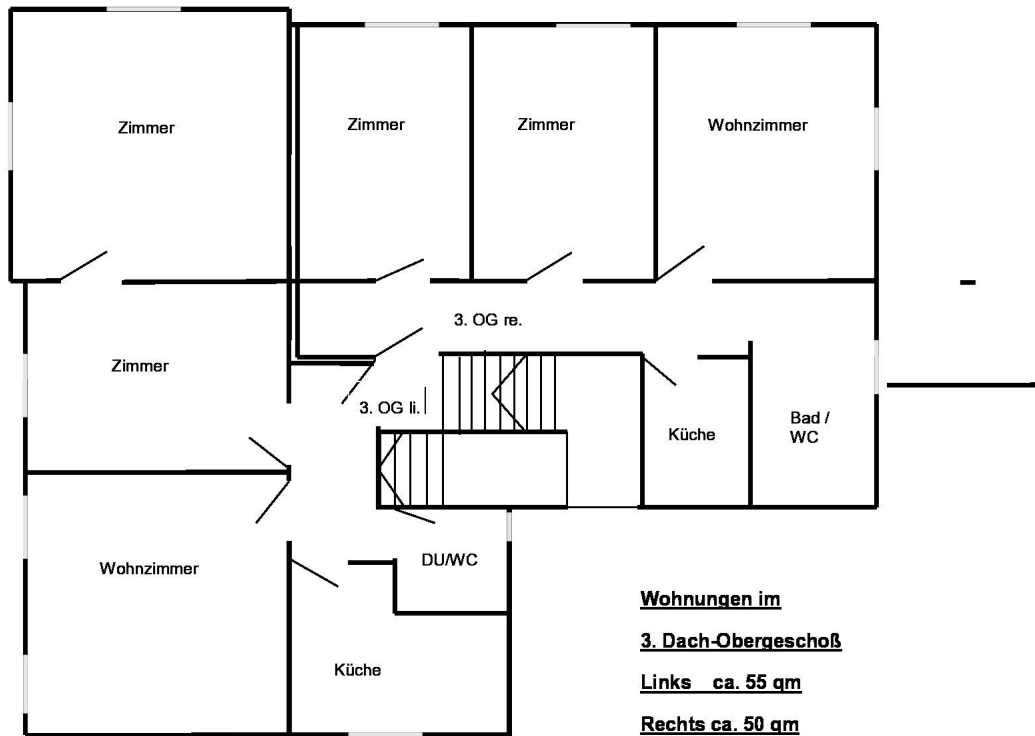
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

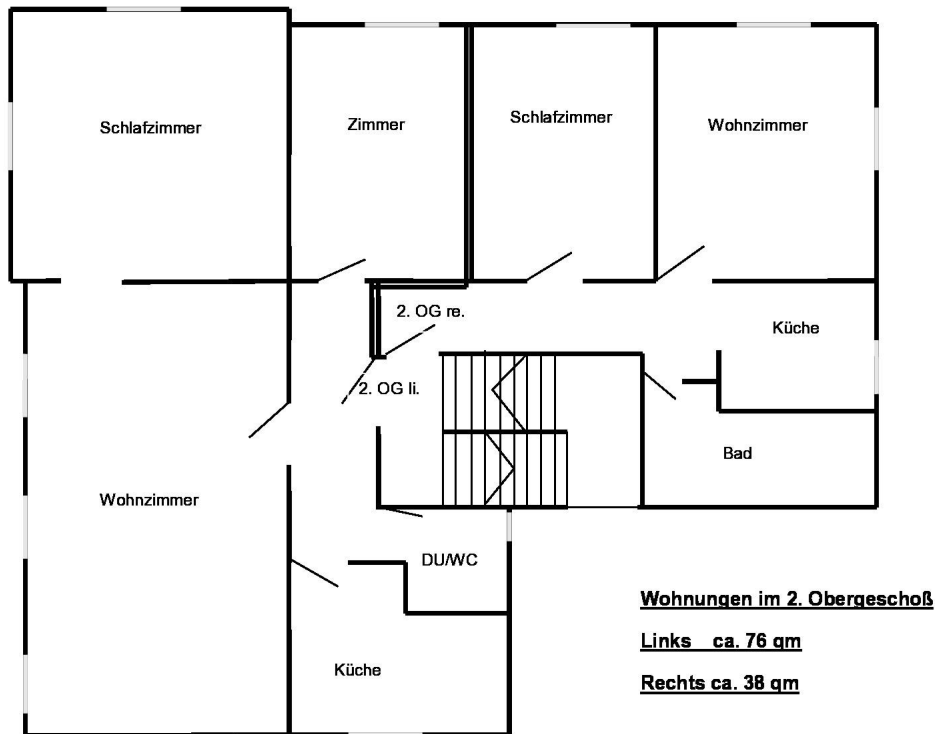


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

