

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

### Renditestarke 2 Zimmer Altbauwohnung in Lechhausen - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-285360**

#### Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Braun  
Telefon: 0170 5803823  
Mobil: 0170 5803823

Bülowstrasse  
86167 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1927	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	205 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schöne, helle 2 Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaujuwels. Die Wohnung besticht durch die optimale Zimmeraufteilung. Durch die für einen Altbau typischen hohen Decken (2,70m) entsteht eine besondere Wohnlichkeit. Zu der Wohnung zählen ein großes Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele und Bad. Jedes Zimmer ist vom Flur aus begehbar. Bei der Heizungsart der Wohnung handelt es sich um eine Gasetagenheizung. Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Die Wohnung ist seit August 2023 an eine kleine Familie mit Migrationshintergrund vermietet. Es besteht keine Sozialbindung. Der Mieter ist berufstätig und verdient gut.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die speziell angepasste Küche, die beidseitig Arbeitsflächen bietet. Auch eine Waschmaschine ist hier zusätzlich integriert. Die Küche ist im Preis bereits enthalten.

Des Weiteren ist die Wohnung komplett möbliert. Ausreichend Stellplatzmöglichkeiten für ein KFZ findet man direkt vor dem Haus und in unmittelbarer Umgebung.

Die Bruttomiete inkl. NK beträgt 860.-EUR. Den Verbrauch für die Gasetagenheizung zahlt Mieter direkt an die Stadtwerke. Das Hausgeld beträgt 205.-EUR im Monat. Somit beträgt die Nettajahresmiete: 7.860,00.-EUR.

Bei Eigenbedarf besteht ebenfalls die Möglichkeit des Selbstbezuges gemäß Einhaltung der Kündigungsfrist von 3 Monaten.

## Ausstattung

- Holzfenster mit Zweifachverglasung
- Vollausgestattete Küche mit Waschmaschine
- Komplette Möblierung (Sofa, Fernseher, Doppelbett, Schrank, Konsolen...)
- Küche Fliesenboden
- Bad mit Dusche und Fenster
- Laminatboden in Wohn- und Schlafbereich
- Echtholz Zimmertüren
- Klingelanlage mit Türöffner
- Fahrradabstellraum (Gemeinschaft)
- Kellerabteil

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Lage

Der Stadtteil Lechhausen befindet sich im Osten von Augsburg. Die Wohnung liegt unweit vom Flößerpark, direkt am Lech, welche in den letzten Jahren von der Stadt Augsburg als Naherholungsgebiet entwickelt wurde.

Hier findet man das bekannte Lokal "Floßländer" mit direktem Ausblick über den Lech. Daneben Spielplätze, Kletterwände und einen

Sandstrand zum Sonnenbaden.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es wenige Minuten bis in die Innenstadt. Den Autobahnanschluss A 8 (München-Stuttgart) erreicht man ebenfalls bequem in kürzester Zeit. Einkaufsmöglichkeiten und ein Ärztezentrum, Banken und viele andere Dienstleister erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten. Sie wohnen ruhig aber dennoch zentral.

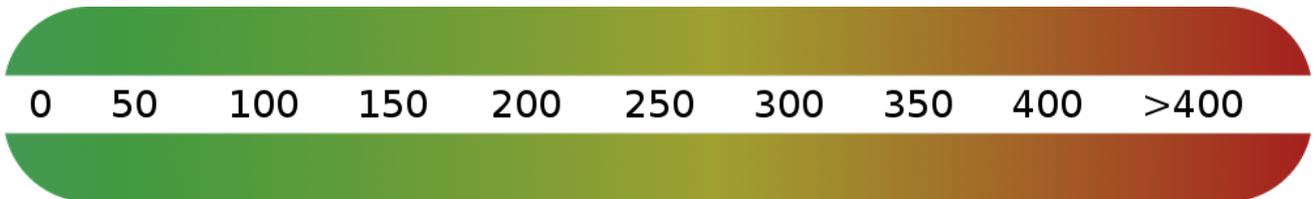
In unmittelbarer Nähe ein Park mit viel grün sowie der Lech runden das naturnahe Wohnen ab.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	124,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

