

Exposé

Villa in Augsburg

Große Altbau-Villa mit Garten in Göggingen



Objekt-Nr. OM-302815

Villa

Verkauf: **1.950.000 €**

86199 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	310,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wunderschöne Villa in Göggingen mit Garage, Keller, Garten mit altem Baumbestand und großer Süd-Ost-Terrasse

Weitläufige, helle Innengestaltung der großen Räume mit vielen Fenstern und 2,8m hohen Decken

Altbau von 1935, laufend umgebaut, renoviert und modernisiert

Großzügige Räume und Raumgestaltung auf drei Ebenen - ausgebauten Dachgeschoss mit Loftcharakter und freigelegten Dachbalken sowie kleiner, sichtgeschützter Loggia

Besondere Ausstattungsmerkmale: Holz-Fensterläden und neue Holz-Fenster, hohe Decken, Schreiner-Parkett, Schreiner-Einbauschränke, "runde Ecken" im Erdgeschoss, Kassettentüren, tiefe Fenster, ein elektrisch nach unten versenkbares Fenster, neuer gemauerter Kamin, Weinkeller, zwei Badewannen, freiliegende alte Dachbalken im Dachgeschoss, offene Küche, eine große Garage mit Durchgang zur Terrasse, eine kleine Garage für Fahrräder etc.. Im Garten eine große, über Eck gezogene Natursteinterrasse (Travertin), zwei weitere Holzdecks, ein Steintrogbrunnen, zwei hochwertige Gartenhäuser (eines als Kinderspielhaus benutzt), mehrere gepflasterte Plätze und Wege, alter Baumbestand, u.a. zwei Apfelbäume und ein sehr schöner Bergahorn inmitten des Gartens, bepflanzte Beete und Gartenbeleuchtung sowie eine unterirdische Zisterne, die das Regenwasser auffängt und zur Gartenbewässerung bereitstellt

Bezugsfertig ab Herbst

Ausstattung

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Eingang/Flur, Garderobe, WC, Wohnzimmer, Küche (Die Wand zum Wohnzimmer im Grundriss wurde entfernt, jetzt offener Durchgang zwischen Küche und Wohnzimmer), zwei weitere Zimmer (z.B. Arbeitszimmer, Esszimmer), Gästezimmer mit eigenem Bad

1. Obergeschoss: Flur, drei Schlafzimmer (das mittlere mit Durchgangstür zum großen Schlafzimmer, das andere mit eigenem Waschbecken), großes Bad (2 Waschbecken, WC, Dusche, Badewanne)

2. Obergeschoss: Ein großer Raum im Loft-Stil, freiliegende Dachbalken, Loggia (kleine Dachterrasse) und Infrarotkabine und neuem Bad (2 Waschbecken, WC, Dusche, Badewanne)

Keller: Weinkeller, Waschkeller, Werkzeugkeller, vier weitere Kellerräume, einer davon mit einer Tresortür

310 m² Wohnfläche ohne Keller und Terrassen

Renovierungen:

Fenster 2012 und 2018

Bad 2013

Neue Heizung 2019 (Gas, Vitocrossal 300)

Neue Dachrinnen (Kupfer) 2019

Neuer gemauerter Panorama-Kamin 2020

Neue Heizkörper im ganzen 1. OG 2022

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Kaufinteressierte können nach einer bzw. ggf. einer weiteren Besichtigung ein Angebot abgeben. Der angegebene Kaufpreis von 1.950.000 € bildet dabei den angestrebten Verkaufspreis, von dem im Verkaufsprozess nach oben und unten abgewichen werden kann. Sobald mehrere entsprechende Gebote vorliegen, werden die drei höchsten Bieter über die gebotenen Summen informiert, um falls gewünscht noch einmal nachjustieren zu können. Der Zuschlag wird voraussichtlich zu Ende des Sommers gegeben. Solange die Anzeige sichtbar ist, können Besichtigungstermine vereinbart und Gebote abgegeben werden. Bitte sehen Sie angesichts der Vielzahl von Anfragen von Besichtigungen ab, wenn der angegebene Kaufpreis für Sie nicht jedenfalls theoretisch vorstellbar ist.

Lage

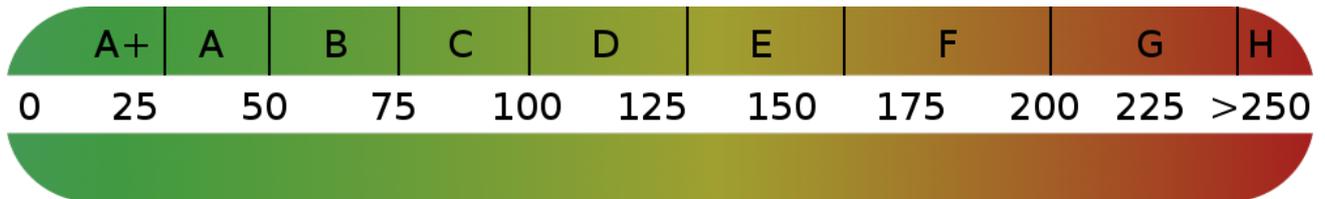
Die Villa liegt in der Richard-Wagner-Straße im ruhigen und schönen Göggingen, die Straßenbahnlinie 1 (8 min. in die Innenstadt) hält direkt hinter dem Haus. Absolute Bestlage in zentraler, aber ruhiger Lage und in bester Nachbarschaft.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Hausansicht Richard-Wagner-Str

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kaminofen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



1. Stock Zimmer Süd-Ost



Bad im 1. Stock



1. Stock Zimmer Südwest

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Außenansicht nachts



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gartenhaus Geräte



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss 2



Dachgeschoss 3

Exposé - Galerie



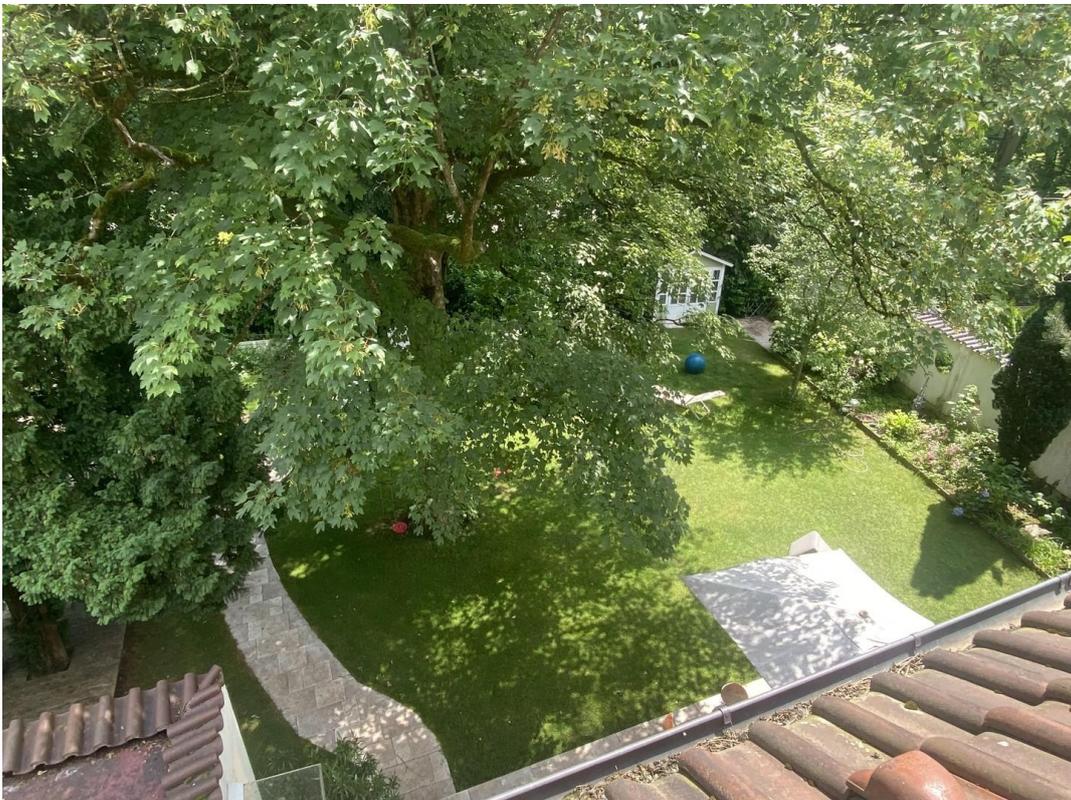
Infrarotkabine



Exposé - Galerie



Bad im Dachgeschoss



Blick in den Garten vom DG

Exposé - Galerie



Garage



Garten im Winter

Exposé - Galerie

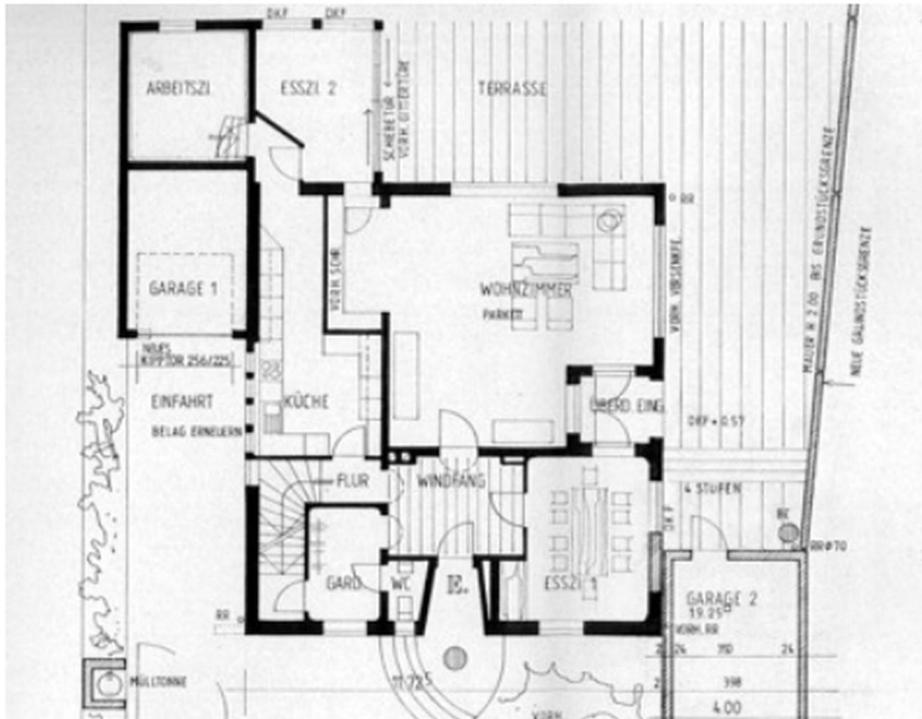


Exposé - Galerie

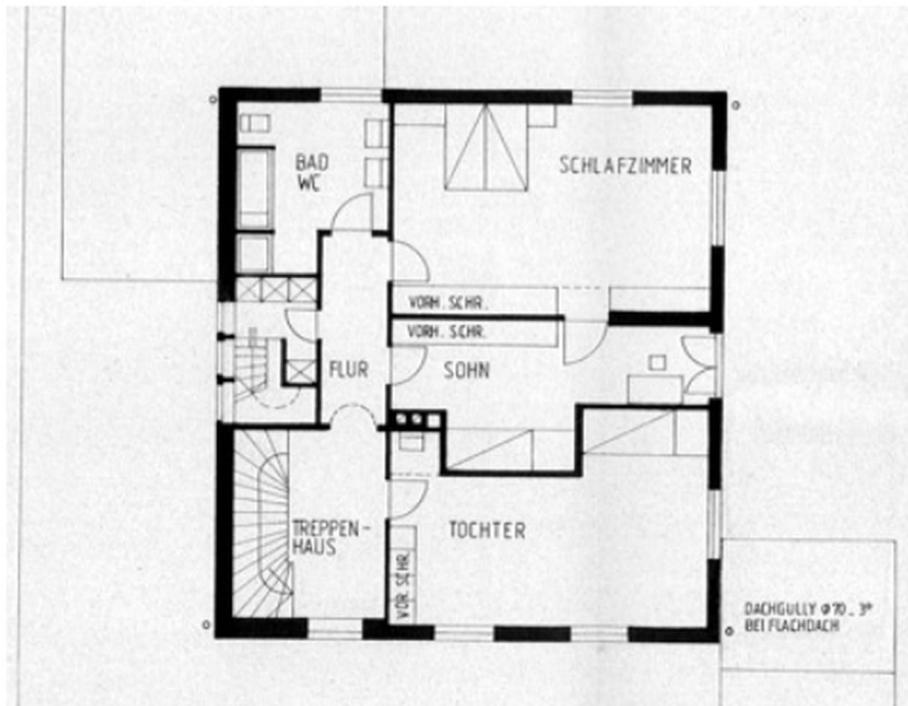


Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss

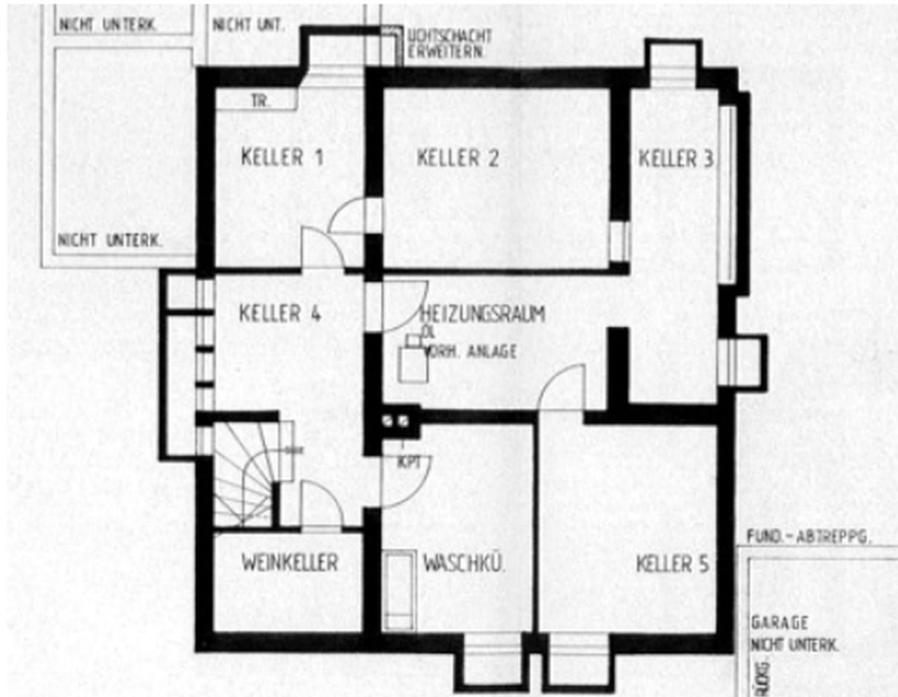


1. Obergeschoss



Exposé - Grundrisse

Keller



Dachgeschoss

