

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

### Helle 2,5-ZKB Wohnung mit Balkon, PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-311902

#### Wohnung

Verkauf: **210.000 €**

Ansprechpartner:

J. Jordan

Telefon: 0173 8813416

Mobil: 0173 8813416

86199 Augsburg

Bayern

Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	235 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine gepflegte 2,5-Zi-Wohnung, die im vierten OG eines Mehrfamilienhauses liegt, Sie wird per Zentralheizung beheizt und steht ab sofort zum Verkauf: entweder zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage. Die Wohnung umfasst eine geräumige Essküche mit Austritt zum Balkon, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur und Badezimmer (mit Fenster und Waschmaschinenanschluss). Hierzu gehört auch ein Kellerabteil sowie ein separater Speicherplatz (Dachspitz).

Durch laufende Modernisierungen ist die Wohnung in einem gepflegten und technisch einwandfreien Zustand.

Ein aktueller Energieausweis liegt selbstverständlich auch vor.

Das Objekt steht frei. Bei Erwerb fällt keine Provision an.

Weitere Auskünfte unter

Tel.: 0173 8813416

Zuschriften an Tilfelle@web.de

Makleranfragen unerwünscht.

## Ausstattung

- Große Wohnküche mit Einbauküche;
- Westbalkon;
- Neue moderne Laminat-Böden in hellen Zimmern;
- Fliesenböden (Flur, Küche, Bad);
- Kunststofffenster (zweifach verglast);
- Bad mit Fenster, Badewanne und Waschmaschinenanschluss;
- Kellerabteil;
- Speicher im Dachspitz.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Hausgeld beträgt EUR 235,00 mntl. (Rücklagen EUR 37,88 mntl. + Nebenkosten EUR 197,12 mntl.) Die Rücklagen der WEG betragen zum 31.12.2023 insgesamt 118.831,84 Euro, wobei 6.012,77 Euro auf die hier angebotene Wohnung entfallen. Sonderumlagen bzw. größere Baumaßnahmen sind nicht geplant. Die Wohnung steht frei und kann ab sofort bezogen werden. Vormals betrug die monatliche Miete EUR 840,00 brutto / 670,00 netto, d. h. die Nebenkosten der Mieter beliefen sich auf 170,00 EUR.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Norden des beliebten Augsburgs Stadtteils Göggingen. (Busverbindung und Tramlinie № 1 – bis zur Stadtmitte ca. 7 Min, mit dem Fahrrad ca. 10 Min.) Hier wird Ihnen alles geboten, was Sie zum täglichen Leben benötigen: Kaufhäuser, Lebensmittelläden, Ärzte und Schulen sind in unmittelbarer Nähe und schnell mit der Tram, Bus, Auto oder zu Fuß zu erreichen. Nicht weit entfernt sind ebenso Wertach und Uni. Die Augsburgs City ist mit dem Radl in nur wenigen Minuten erreichbar.

Idyllische Spazierwege entlang der Wertach und im daran anschließenden Park bieten Naherholung direkt ab der Haustüre!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad mit Fenster

# Exposé - Galerie



Bad Sanitäranlagen



FI-Schutz-Kasten

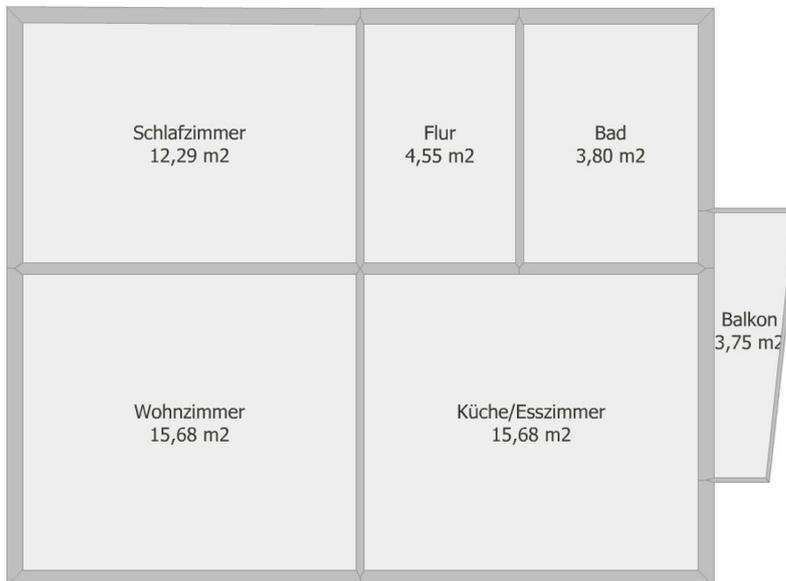


Flur (Wohnungseingang)

# Exposé - Galerie

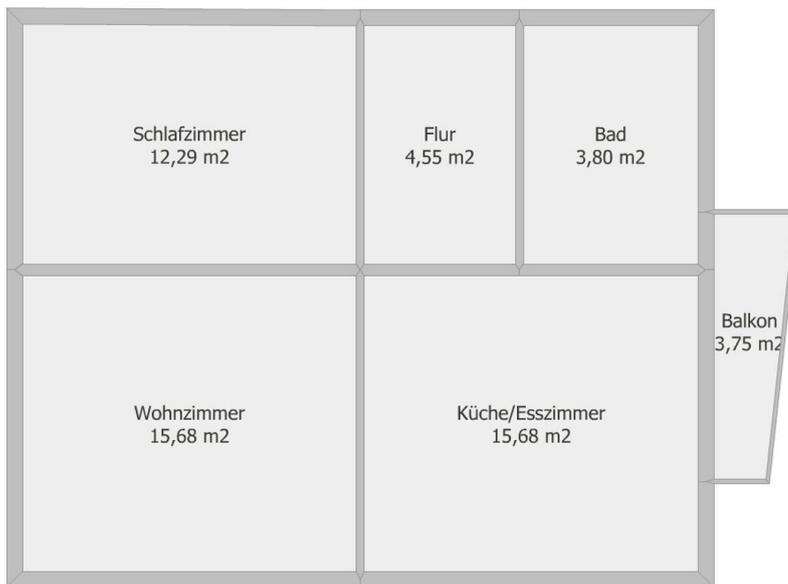


Küche mit Austritt zum Balkon



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss