

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

### ohne Makler - Kapitalanlage in Zentraler Lage von Augsburg



Objekt-Nr. OM-315543

### Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:  
Achim Haller

Lechhauserstr. 4  
86153 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1951	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	86,47 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	143 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Kapitalanlage in der Lechhauser Straße in Augsburg Lechhausen bietet eine großartige Möglichkeiten für Investoren:

- 5 Zimmern und einer Gesamtwohnfläche von 86 m<sup>2</sup>
- bei einer Kaltmiete von 1.060 € pro Monat, gibt es Potenzial für eine sehr solide Rendite.
- vorhandenes Restnutzungsdauergutacht wird kostenlos auf den Käufer übertragen – dadurch bekommen sie eine sehr hohe Abschreibung, wodurch die Wohnung nochmal deutlich rentabler wird.
- Langfristig bietet die Wohnung sich zur Vermietung als Wohngemeinschaft an und bietet dann noch größere Renditechancen

Die Wohnung ist aktuell in einem soliden Zustand, so dass an der Wohnung selbst in nächster Zeit keine Investitionen zu erwarten sind.

Ich stehe Ihnen für weitere Informationen und Besichtigungen jederzeit persönlich zur Verfügung - gerne lasse ich ihnen im nächsten Schritt sämtliche Unterlagen zukommen.

Nach der entsprechenden Prüfung der Unterlagen können Sie bei weiter bestehendem Interesse gerne einen Besichtigungstermin ausmachen.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Laminat

**Weitere Ausstattung:**  
Keller, Vollbad, Duschbad

## Lage

Die Lechhauser Straße 4 in Augsburg befindet sich im Stadtteil Lechhausen, einem charmanten Stadtteil im Norden von Augsburg. Die Straßenbahn hält in 100 m Entfernung und das Jakobertor liegt schräg gegenüber - die Innenstadt ist 1 km entfernt der Hauptbahnhof 2,2 km.

Lechhausen zeichnet sich durch seine Lage entlang des Lechs aus und verfügt über schöne Uferpromenaden, die zu entspannten Spaziergängen einladen.

Der Stadtteil Lechhausen bietet eine gute Anbindung an Einrichtungen des täglichen

Bedarfs und verfügt über ein breites Angebot an Allgemein- und Fachärzten, was von den Bewohnern sehr geschätzt wird.

In Bezug auf Bildungseinrichtungen sind Fachoberschulen, Fachhochschulen und

Universitäten in Augsburg verkehrsgünstig gelegen, sodass Bildung leicht erreichbar ist.

Die schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraßen B2 und B17 sowie der Autobahnen A8 und A96 ist für Pendler von großer Bedeutung und ermöglicht eine bequeme Anbindung an das Straßennetz.

Durch den gut ausgebauten Nahverkehr ist die Innenstadt von Augsburg in wenigen Minuten erreichbar, was den Bewohnern eine einfache Anbindung an das städtische

Zentrum bietet.

In der näheren Umgebung gibt es zudem eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Wohngebäuden, die das tägliche Leben der Bewohner bereichern.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	227,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Fassade - Bild 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Bild 2



Wohnzimmer - Bild 3

# Exposé - Galerie



Küche - Bild 1



Küche - Bild 2

# Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen 2

# Exposé - Galerie



Schlafen 3

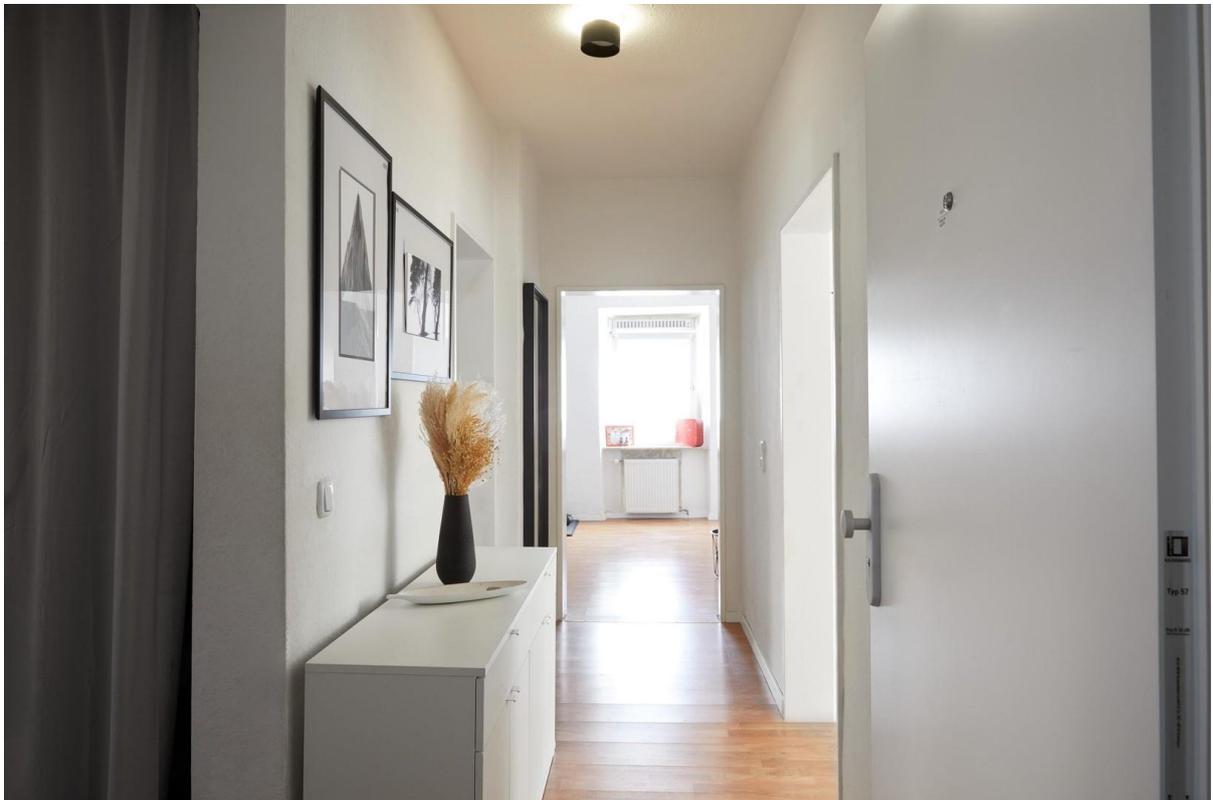


Bad

# Exposé - Galerie



Esszimmer / Büro



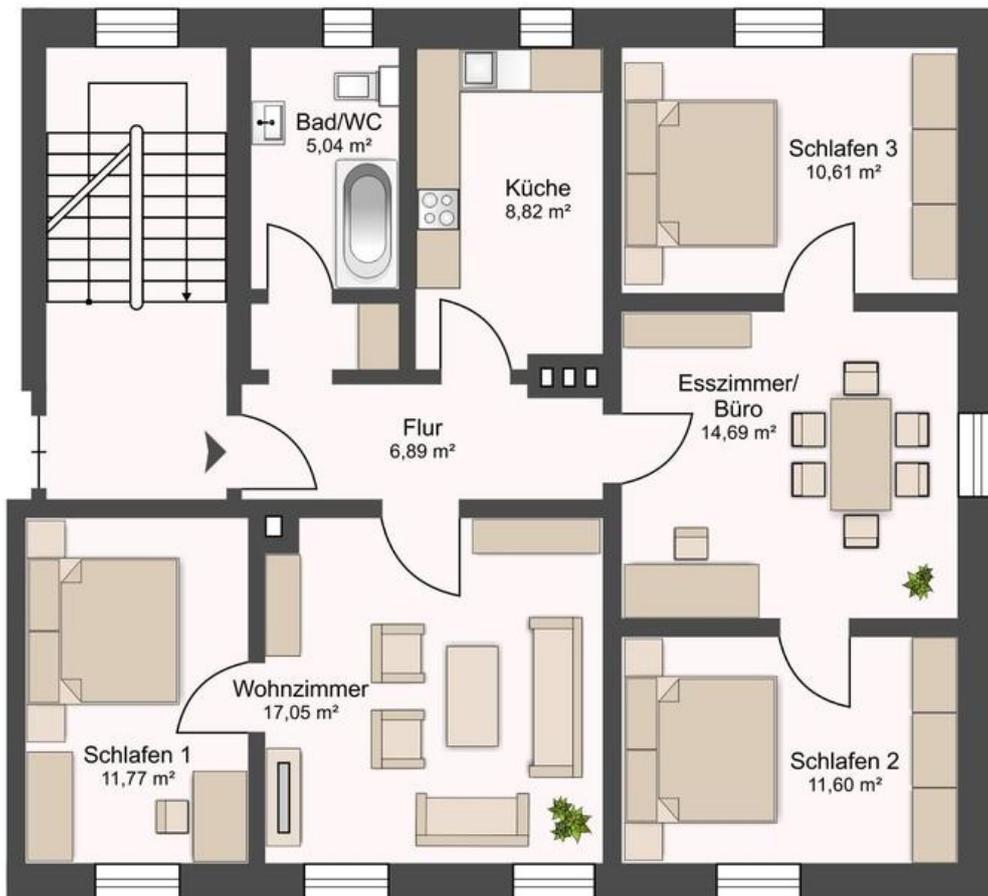
Flur

# Exposé - Galerie



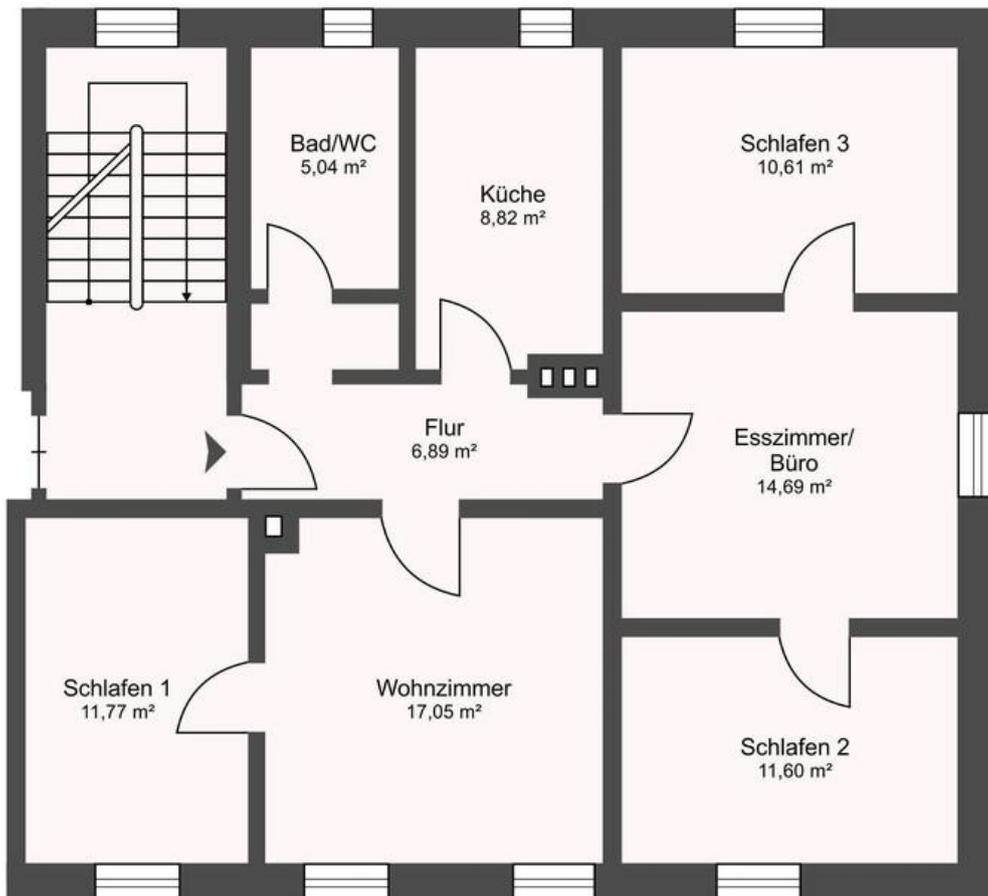
Fassade - Bild 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG Links mit Möbe

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG Links