

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Augsburg

### DHH in beliebter Lage von Augsburg Kriegshaber



Objekt-Nr. OM-317306

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **690.000 €**

86156 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2008	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,50	Carports	1
Wohnfläche	111,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte besteht aus vier Zimmern, einem Badezimmer, einem separaten Gäste-WC mit Dusche und einem Abstellraum. Das Haus ist voll unterkellert.

Es wurde 2008 erbaut und wird per Fußbodenheizung beheizt. In jedem Raum befindet sich ein eigenes Thermostat zur Regelung der Heizung.

Hervorzuheben sind:

- Kamin im Wohnzimmer
- 2 Terrassen, eine ist vom Wohnzimmer aus zu betreten, die andere aus der Küche
- neue Nolte Küche von 2022 (diese ist für 10.000€ abzulösen)
- Fliesen im kompletten Haus inkl. Keller
- bodentiefe Fenster mit viel Lichteinfall in den Zimmern
- Massivbauweise

Das Objekt wird provisionsfrei verkauft!

Wir bitten von Makleranfragen abzusehen.

Das Haus ist nach Absprache bezugsfrei.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer beliebten und gefragten Gegend von Augsburg Kriegshaber. Umgeben von Einfamilien und Doppelhäusern. Da es in einer Spielstraße liegt, ist es auch perfekt für Familien mit Kindern geeignet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäcker, Schule, Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	33,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

