

# Exposé

## Einfamilienhaus in Augsburg

**Exklusives EFH mit Einbauschränken und edler Anmutung im Stadtgebiet Augsburg**



Objekt-Nr. OM-320017

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **1.500 € + NK**

86154 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahmedatum	01.01.2025
Grundstücksfläche	575,00 m <sup>2</sup>	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

•Das großzügige Anwesen liegt nur wenige Autominuten von der Augsburger-Innenstadt entfernt und man benötigt ebenfalls nur wenige Minuten zur A8. Es handelt sich um ein bestens gepflegtes Einfamilienhaus, das mit seiner gediegenen Einrichtung teilweise an frühere Jahrhunderte erinnert. Für die einen ist es ein hochwertiger Traum, für andere vielleicht nicht mehr zeitgemäß. In jedem Fall ist alles bestens gepflegt und technisch in Ordnung. Das Haus ist sofort und ohne große Anschaffungen nutzbar.

•Es handelt sich um 6 Zimmer plus Bad plus Gästebad plus großzügige Eingangshalle auf 2 Etagen. Hinzu kommt ein als Gästezimmer nutzbares Dachgeschoss plus Keller mit Waschküche und großem Vorratsraum. Ergänzt wird das Anwesen mit einem Balkon und eine große Terrasse sowie einem großen Garten mit Garage bzw. Gartenhaus plus Stellplatz direkt am Haus.

•An das Einfamilienhaus mit Grünanlage schließt sich ein Büroanbau (Flachdach) an, der aktuell vermietet ist und nur wenig genutzt wird. Beide Gebäudeteile zusammen ergeben eine sehr praktische Kombination aus Firmen- und Familien-Sitz. Eine gemeinsame Vermietung ist denkbar. Hier ausgeschrieben ist nur das Einfamilienhaus separat.

## Ausstattung

•Im Erdgeschoss empfängt den Gast eine großzügige Diele mit Marmorboden und Sitzgelegenheiten, einer eigenen Garderobe plus Gäste-Bad. Die Diele ist selbst schon ein eigener Raum. Es schließt sich das großzügige Wohn- oder Esszimmer an, von dem aus die große Terasse erreicht wird. Auch die Küche (derzeit mit Einbauküche voll funktionsfähig) findet sich im Erdgeschoss.

•Das Obergeschoss hat neben einem Badezimmer (mit Badewanne, Dusche und Einbauschränken) einen Flur mit weiteren Einbauschränken und insgesamt 4 weitere Zimmer, die zum Beispiel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Wohnzimmer nutzbar sind. Von einem der Zimmer ist der Balkon zu erreichen.

•Im Dachgeschoss findet sich ein weiterer Raum – eingerichtet als Schlaf-/Gästezimmer mit eigenem Wasseranschluss sowie ein Abstellraum. Im Kellergeschoss neben der Heizung und einem großen Vorratsraum noch eine geräumige Waschküche.

•Optionen: Das gesamte Haus ist mit Einbauschränken und hochwertigen Ausstattungsgegenständen versehen. Diese können wenn gewünscht übernommen werden. Dies ist kein „Muss“. Sie können auch entfernt oder verändert werden – ggf. auch unterschiedlich in verschiedenen Räumen. Diese Details sind im Rahmen der Vermietung zu besprechen. Ähnliches gilt auch für die Fußböden, die je nach Raumgruppe derzeit mit Marmor, hochwertigen Teppichböden oder Fliesen ausgestattet sind.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

•Kontaktaufnahme für Interessierte bitte zunächst über das System oder per email. Besichtigungen erfolgen mit dem Eigentümer nach einem vorherigen Telefonat. Zwischen Besichtigung und Vermietung müssen ca. 2 Monate liegen, um das Haus noch vermietungsfertig zu machen. Der Einbau einer neuen Heizung ist vorgesehen.

•Die Nebenkosten (ohne Heizung) sind in der Anzeige nicht angegeben, weil sie abhängig sind vom vereinbarten Umfang (z.B. Hausmeisterservice) und der Personenzahl und Größe der mitgemieteten Grünfläche, insgesamt zwischen 150 und 300 € pro Monat.

## Lage

•Das Grundstück liegt in der Stadt Augsburg an der Grenze der Stadtteile Bärenkeller und Oberhausen in einem Mischgebiet mit etwas Gewerbe und Wohnbebauung. Autofahrer sind in

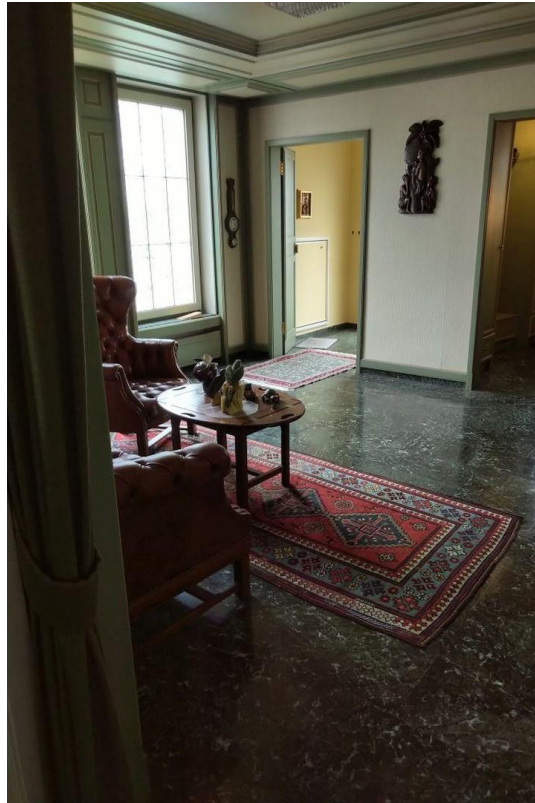
2 Minuten auf der B17, in 5 Minuten auf der A8 und in weniger als 10 Minuten in der Innenstadt (Justizgebäude).

•Der große Garten erlaubt die praktische Nutzung als nur zu mähende Grünfläche (auf Wunsch durch Hausmeister) oder die eigene Pflege mit vielen Möglichkeiten für Mieter mit grünem Daumen. Die Grünanlage wird von einer 2,50 Meter hohen Einfriedung umgeben sowie von einer PKW-Garage (derzeit genutzt als Gartenhaus) und einer stillgelegten Schwimmhalle (nicht Teil der Mietsache). Die Größe der angemieteten Grünfläche kann verhandelt werden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Diele

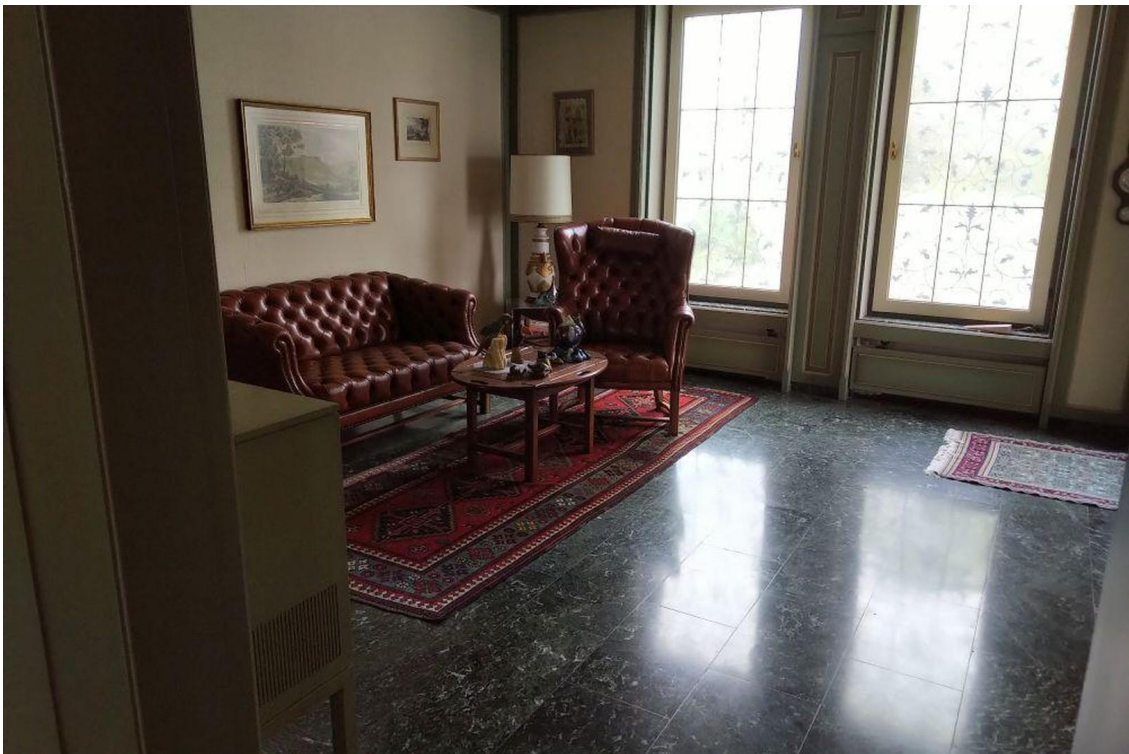


Garderobe

# Exposé - Galerie



Gästebad

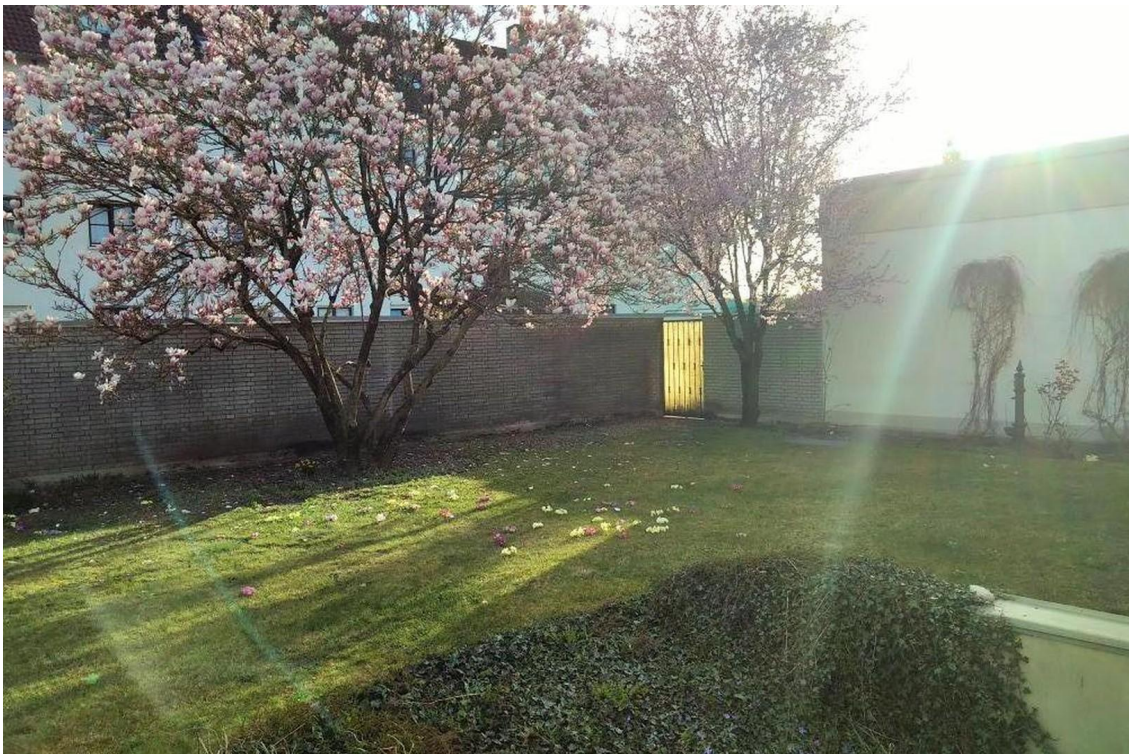


nochmals Diele

# Exposé - Galerie



Zimmer



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Zimmer



Blick vom Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse



# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Front mit Eingang



Blick aus dem 1. OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1. OG

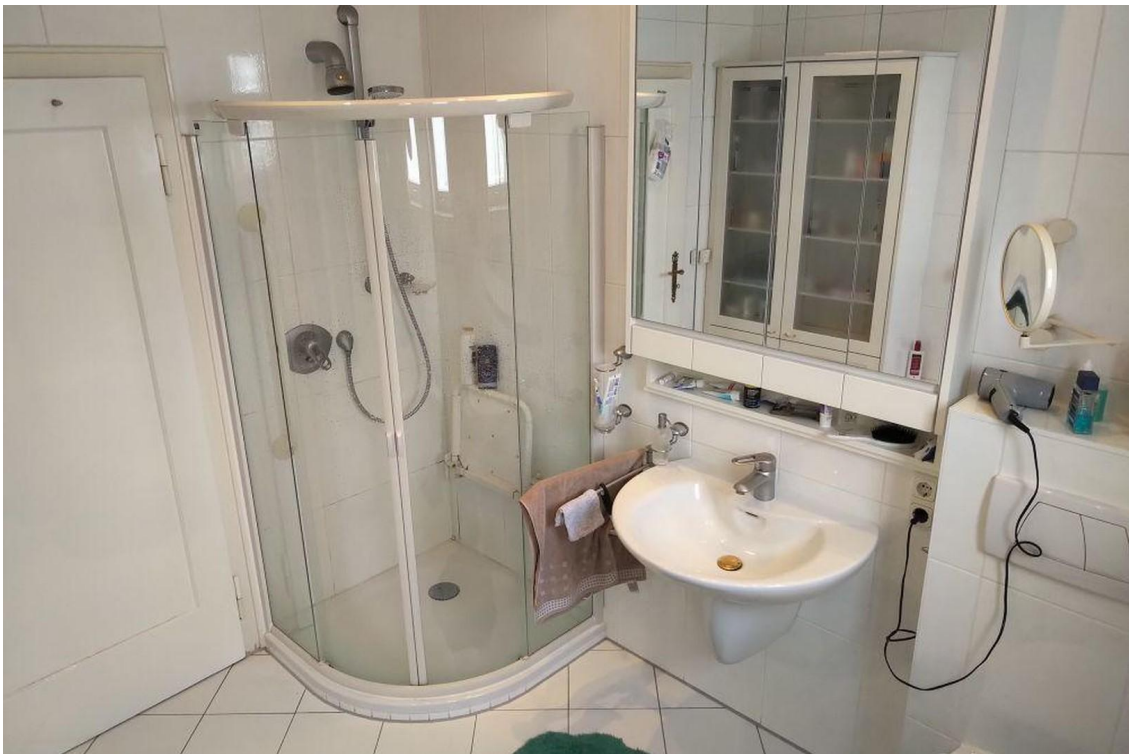


Zimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Bad 1. OG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG



Büro-Anbau (Option)

# Exposé - Grundrisse

