

Exposé

Erdgeschosswohnung in Augsburg

**Augsburg "Klein Venedig", sehr schöne Wohngegend!
Tolle, ruhige 2-Zimmer-Wohnung**



Objekt-Nr. **OM-322916**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **280.000 €**

Ansprechpartner:
Tan Tran

Berliner Allee 24a
86153 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	53,38 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	1,78 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	244 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine schöne 2 Zimmerwohnung mit 53,38 qm im EG (Hochparterre) mit Laminatboden, Fußbodenheizung, geheizt wird durch Fernwärme, Fenster mit Rollläden, Glasfaser für schneller Internet. Das aktuelle Mietverhältnis endet am 31.01.2025.

Das Baujahr der Immobilie ist 1995 und die Wohnung liegt in der gepflegten Parkanlage "Klein-Venedig" in solider Ziegel-Bauweise an der Berliner Allee mit

- Wohnzimmer, Schlafzimmer,
- schöner, heller Wohn-Essbereich mit Ausgang Loggia,
- Dusch/Bad,
- abgeschlossene Küche,
- großzügige Diele, Abstellkammer,
- Kellerabteil,
- Gemeinschafts-Waschküche für Waschmaschine, Trockner und Fahrradraum,
- Ebenerdiger TG-Stellplatz (kein Duplex-Parker).

Die Hausverwaltung, das Künstler Immobilienmanagement, ihren eigenen Sitz in dieser Anlage hat. Wir haben mittlerweile seit über 10 Jahren Erfahrung mit dieser Hausverwaltung und bisher nur gute Eindrücke gewonnen. Anfragen werden immer kurzfristig beantwortet und die Arbeit sehr professionell durchgeführt. Die Eigentümergemeinschaft ist stets im Stande die nötigen Sanierungen über die Erhaltungsrücklage zu finanzieren. Dank des gut geplanten Hausgeldes durch die Hausverwaltung werden keine Umlagen nötig. (Der letzte große Fassadenanstrich erfolgte 2020). Die Hausmeister leisten eine hervorragende Arbeit, auch in Punkto Sauberkeit kann die Anlage glänzen.

Außerdem bietet die Hausverwaltung gegen einen fairen Aufpreis auch an, die Mietverwaltung komplett zu übernehmen (z.B. Reparaturmanagement), wenn man sich in diesem Bereich als Vermieter keinen Aufwand machen will.

Man hat also als Kapitalanleger auch hier einen sicheren Faktor.

Das Objekt wird von privat verkauft, deshalb sparen Sie hier die übliche Maklerprovision von 3,57% (über 9.000 €). Das Objekt eignet sich sowohl als Kapitalanlage als auch zum Selbstbezug.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Das Objekt wird von privat verkauft, deshalb sparen Sie hier die übliche Maklerprovision von 3,57%.

Lage

Die Wohnanlage in Augsburgs Innenstadtbereich "Klein Venedig" ist einzigartig. Gepflegte, geschmackvoll angelegte Gärten und Spielplätze machen dieses Areal zu einer Augenweide und hochwertigen Wohngegend.

Diese Wohnung in „Klein Venedig“ glänzt durch ihre gute Verkehrsanbindung. Die Straßenbahnlinien 1 sowie die Buslinien № 22, 23 und 212 halten unmittelbar an der

Wohnanlage. Ebenso stehen die Buslinien 201, 211, 303, 305, 90, 93 und 225 zur Verfügung. Durch die zentrale Lage auf der innerstädtischen Achse erreicht man die Autobahn A8 in nur 10 Minuten. Die City erreicht man auch bequem in ca. 10 – 15 Gehminuten durch die romantische Altstadt. Genießen Sie die „grüne Lunge“ mitten in der Stadt. Neben den Gärten und Höfen sind die riesigen Wiesenflächen zwischen Wohnbebauung und Bächen eine Oase der Erholung. Alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie in unmittelbarer Nähe. Augsburg bietet alle Bildungseinrichtungen von der Grundschule bis zur Universität.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	96,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

