

# Exposé

## Einfamilienhaus in Augsburg

### EFH in bester Lage - provisionsfrei Augsburg-Ost



EFH in ruhiger Lage mit guter Verkehrsanbindung

Objekt-Nr. OM-326429

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **699.000 €**

86167 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1955                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 479,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Zimmer            | 7,00                  | Schlafzimmer | 1                 |
| Wohnfläche        | 143,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Nutzfläche        | 80,00 m <sup>2</sup>  | Carports     | 2                 |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ob München Pendler, Familie mit Kind oder ruheliebende Personen, hier ist Ihre passende Immobilie!

Das charmante Einfamilienhaus in begehrter Lage in Augsburg-Lechhausen Ost bietet mit seinen ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 479 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die Wohnqualität und Ruhe suchen. Gleichzeitig genießen Sie die Vorteile direkt in der Stadt zu wohnen.

Umgeben von vielen Einfamilienhäusern inmitten verkehrsarmen Straßen ist diese Immobilie gerade für Familien mit Kindern ideal.

Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, die sich auf 2 Etagen verteilen und wie folgt aufgeteilt sind (weiter veranschaulicht in den Bildern).

EG: Großes Wohnzimmer, Arbeitszimmer/Büro, Esszimmer, Speisekammer, Küche, Gäste-WC.

1. OG: Schlafzimmer, 2x Kinderzimmer, Bad (mit Dusche und Badewanne)

2. OG: nicht ausgebaut, bietet jedoch sehr viel Stauraum

UG: Voll unterkellert bis unter die Terrasse! Ausreichender Stauraum für sämtliche Gegenstände des Alltags. Der Keller umfasst: Abstellraum, Werkstattraum, Geräteraum/Waschraum, großer Abstellraum, Entspannungsraum (Sauna inkl. Nasszelle und WC/Waschbecken), Fitnessraum. Evtl. wäre das UG auch zur Einliegerwohnung/Gästewohnung ausbaubar.

Die Wohnräume sind mit Parkett, Fliesen, Laminat und Teppich ausgelegt und bieten eine stilvolle sowie pflegeleichte Grundlage für Ihren Wohnkomfort.

Eine Terrassen, welche über das Esszimmer betreten werden kann lädt zum Verweilen im Freien ein. Da die Ausrichtung der Terrasse nach Osten gerichtet ist ermöglicht sie einen herrlichen Frühstücksmorgen mit ersten Sonnenstrahlen. Gleichzeitig ermöglicht sie einen längeren Aufenthalt in sehr heißen Sommermonaten, da sie sonnenabgewandt ausreichend Schatten spendet. So ist der Aufenthalt auf der Terrasse selbst in heißen Sommermonaten erträglich.

Ein weiteres Highlight ist der schöne, original erhaltene Kachelofen im Esszimmer, der nicht nur für wohlige Wärme und ein gemütliches Ambiente sorgt, sondern in der Übergangszeit mit Holz klimaneutral genutzt werden kann. Der Ofen-Einsatz wurde eigens dafür im Jahr 2024 ausgetauscht und abgenommen und sorgt somit für langanhaltende Freude ohne eine aktuelle Austauschpflicht für Sie. Zudem wird der Kachelofen praktischerweise über das angrenzende Arbeitszimmer angeheizt, sodass das Esszimmer von etwaigem Schmutz verschont bleibt.

Das Grundstück ist liebevoll gestaltet und nahezu ein Spieleparadies für Kinder. Neben einem Spielturm mit Rutsche, Schaukeln, Sandkasten bietet sich auch Platz für z.B. ein Trampolin. Dieser Bereich ist mit zertifizierten Fallhackschnitzeln ausgelegt und mindert bestmöglich diverse Stürze. Kindergeburtstage oder Feiern aller Art sind problemlos möglich.

Die gepflegten Außenanlagen lädt natürlich auch Erwachsene im Sommer zum Entspannen unter dem Apfelbaum und im Winter dank einer Feuerstelle zum verweilen am Lagerfeuer ein.

Der praktisch angebaute Schuppen mit Stromversorgung bietet ausreichend Platz für z.B. Rasenmäher, Fahrräder, Getränkekästen etc.

Ein Carport für 2 PKW ist ebenfalls vorhanden und kann durch das Schwenktor, welches per Fernbedienung bequem geöffnet/geschlossen werden kann befahren werden. Insgesamt passen 4 Autos in den Innenhof.

Die günstige Dachausrichtung ermöglicht eine mind. 10kWp PV-Anlage und somit eine gute Voraussetzung zur eigenen Stromversorgung.

Der gepflegte Zustand und diverse, ausgeführte Renovierungsarbeiten dieses Hauses ermöglicht einen sofortigen Einzug.

# Ausstattung

- Massivbauweise (Ost-West Ausrichtung)
- Terrasse
- vollunterkellert inkl. Party-/ Hobbyraum, Werkstattraum, Saunaraum, Fitnessraum (mit Fernsehanschluss)
- Geräumiges Dachgeschoss
- Hochwertige Einbauküche von Riega (Verhandlungsbasis)
- Kachelofen mit neuem Einsatz
- sehr schöne und kinderfreundliche Gartenanlage
- Carport mit Platz für 2 PKW (bei geöffnetem Tor passen 2 weitere PKW in den Hof)
- Gasheizung Viessmann
- Schnelles Internet über DSL verfügbar (250mbit/s)
- Sämtliche Steckdosen mit Kindersicherung ausgestattet und die Fenster abschließbar.
- Das Haus wurde im Jahr 1955 erbaut. Ca. 1993 wurde angebaut und die Wohnraumgröße immens gesteigert. Zugleich wurde das komplette Haus nach Stand der Technik saniert (Elektrik, Dämmung, Wasser, Dach, Fenster etc.)

Ein aktueller Energieausweis kann bei Besichtigung vorgelegt werden. Hauptenergiequelle ist Erdgas, jedoch wurde gerade in den Übergangsmontaten aufgrund der angenehmen Wärme und Atmosphäre mit Holz zugeheizt.

Die Immobilie kann nach Absprache bezogen werden.

Sollten Sie Interesse an der Immobilie haben zögern Sie nicht uns zu kontaktieren. Wir bitten jedoch schon jetzt um Ihr Verständnis, dass die Bearbeitung der Anfragen einige Zeit in Anspruch nehmen wird. Vielen Dank.

## **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Atmosphäre im Osten Augsburgs. Hier genießen Sie die ausgeglichene Balance aus städtischem Leben und erholsamer Wohnqualität. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und grünen Gärten – ideal für Familien und Paare, die eine ruhige Umgebung schätzen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut und in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Mit dem Bus sind Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt oder an wichtigen Knotenpunkten wie dem Schlössle, Königsplatz oder Hauptbahnhof.

Die Autobahn A8 ist hervorragend erreichbar (ca. 4km), was Berufspendlern eine bequeme Anbindung in Richtung München oder Ulm bietet.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Baumärkte, Cafés und Restaurants, etc. die es leicht machen den Alltag zu meistern. Schulen, Kindergärten sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen und machen Lechhausen besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Für Naturliebhaber bietet der nahegelegene Lech und umliegende Badeseen eine ideale Möglichkeit für entspannte Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten. Hier finden Sie Ihre Auszeit vom Alltag – und das nur wenige Minuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Haus Seite Süd



Haus Rückseite

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer mit Tür zur Terrasse

# Exposé - Galerie



Kachelofen im Esszimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Treppe zum OG



Flur 1.OG

# Exposé - Galerie



Flur 1.OG



Kinderzimmer #1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer #1



Kinderzimmer #2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer #2



Bad 1.OG



Bad 1.OG

# Exposé - Galerie



Sauna UG



Dusche im Saunabereich

# Exposé - Galerie



Toilette im Saunabereich



Fitnessraum - Gartenblick