

Gut geschnittene Hochparterrewohnung mit Südbalkon in Augsburg-Lechhausen

86165 Augsburg / Lechhausen, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: VS23009



Wohnfläche ca.: **67 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **249.000 EUR**



Gut geschnittene Hochparterrewohnung mit Südbalkon in Augsburg-Lechhausen

Objekt ID	VS23009
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	86165 Augsburg / Lechhausen
Etage	1
Etagen im Haus	3
Wohneinheiten	12
Wohnfläche ca.	67 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1974
Letzte Modernisierung	2013
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Balkon/Terrasse Süd, Einbauküche, Laminatboden, Massivbauweise, Satteldach
Käuferprovision	Käufer-Provision in Höhe von 3,57% inkl. 19% USt.
Hausgeld	501 EUR



Kaufpreis

249.000 EUR



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 3-Zimmer-Erdgeschoss bietet Ihnen auf ca. 67 m² ein behagliches und gemütliches Ambiente.

Ein Highlight dieser Immobilie ist das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Süd-Balkon, welches Ihnen viel Platz für Ihre individuelle Gestaltungsideen bietet. Hier können Sie gemütliche Abende mit Ihren Lieben verbringen oder Ihre Gäste beeindrucken. Das Kinderzimmer eignet sich perfekt für den Nachwuchs oder kann als Büro- oder Hobbyraum genutzt werden.

Das Tageslichtbadezimmer verfügt über eine Dusche, eine Badewanne und einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Es bietet sich Ihnen die Möglichkeit, dieses Bad nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu modernisieren und Ihren persönlichen Wellnessbereich zu gestalten. Als zusätzliches Highlight ist die abgelichtete Einbauküche im Kaufpreis inbegriffen. Hier können Sie nach Herzenslust kochen und Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten.

Besonders attraktiv ist auch der im Kaufpreis enthaltene Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen nicht nur Komfort, sondern auch Sicherheit bietet. Keine lästige Parkplatzsuche mehr!

Die Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung wurden im Jahr 1999 eingebaut, um ein optimales Raumklima zu gewährleisten. Die Bodenbeläge wurden ebenfalls um das Jahr 1999 mit hochwertigem Laminat erneuert, was den Räumen eine moderne und ansprechende Note verleiht. Der Zustand der Immobilie ist gepflegt und bereit, Sie willkommen zu heißen.

Möchten Sie mehr über dieses faszinierende Objekt erfahren? Nutzen Sie das Kontaktformular, um weitere Informationen anzufordern.

Gerne kommen wir nach dem Exposéaufruf auf Sie zu, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses wunderbare Zuhause persönlich präsentieren zu dürfen

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	07.01.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2013
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	116,20 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Die charmante Immobilie befindet sich im begehrten Stadtteil Lechhausen. Diese attraktive Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und Ruhe.

Sie profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer Vielzahl von Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar, sodass Sie Ihren Alltag mühelos gestalten können.

Für Familien mit Kindern gibt es eine gute Auswahl an Schulen und Kindergärten in der Umgebung, was den Wohnort besonders attraktiv macht. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht eine problemlose Erreichbarkeit der Innenstadt und anderer Stadtteile.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Lage ist die Nähe zu wichtigen Autobahnen, die Ihnen eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz bieten. So erreichen Sie beispielsweise München in kürzester Zeit.

Die Erdgeschosswohnung ist somit der ideale Ort für all diejenigen, die eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und Naturverbundenheit suchen. Genießen Sie die Vorzüge dieser Lage und lassen Sie sich von der attraktiven Umgebung begeistern





Balkon



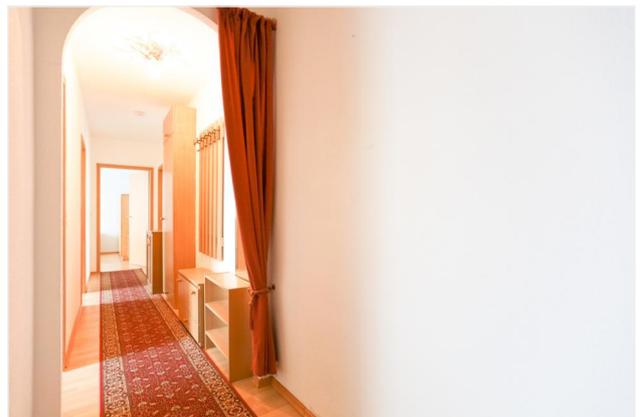
Wohnen



Schlafen



Essen



Flur

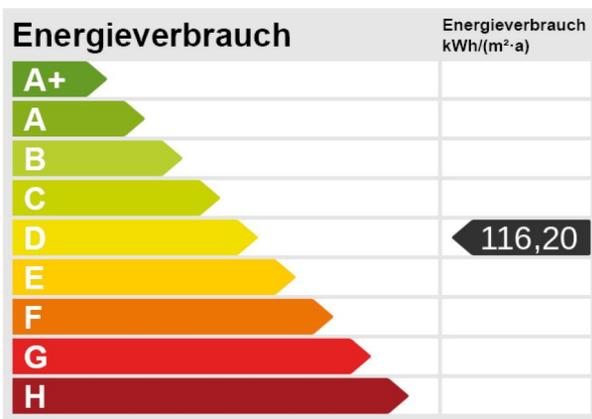




Küche



Bad



Energieskala



Grundriss

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

