KATIP IMMOBILIEN

Immobilienexposé

Katip | Moderne, top ausgestatte Doppelhaushälfte im schönen Welden *mit vielen Extras

Objekt-Nr.:
124312471

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haus zum Kauf

Katip | Moderne, top ausgestatte Doppelhaushälfte im schönen Welden *mit vielen Extras

Kaufpreis
599.000 €

146 m²	5	248 m²	202 m²	4
Wohnfläche (ca.)	Zimmer	Grundstück (ca.)	Nutzfläche (ca.)	Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	599.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom	

Die Immobilie

Objekt-Nr	124312471	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Garagenanzahl	2
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	146 m²
	Zimmer	5
	Nutzfläche (ca.)	202 m²
	Grundstück (ca.)	248 m²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Balkone	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung

	Modernisierungen	2020
	Provisionspflichtig	✓
	Barrierefrei	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Zustand	neuwertig
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen, Parkett
	Gartennutzung	✓
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

Exklusiv im Alleinauftrag präsentieren wir Ihnen eine reizvolle Doppelhaushälfte mit Garten in einer erstklassigen Lage in Welden.

Diese ansprechende Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 146 m2 auf einem Grundstück von etwa 248 m2.

Das Kellergeschoss verfügt über weitere ca. 68 m2 (ca. 32 m2 sind hier bereits in der Wohnfläche enthalten) mit Kellerraum und Waschküche.

Das Dach wurde komplett ausgebaut - mit ca. 20 m2.

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt somit insgesamt ca. 202 m2.

*die Grundrisspläne haben wir Ihnen beigefügt

Das Haus kann ab sofort oder nach Vereinbarung übergeben werden.

Der gepflegte Zustand des Hauses, die 2002 durchgeführte Sanierung, sowie das moderne Gas-Heizungssystem machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Die praktische Aufteilung des Hauses beinhaltet fünf Zimmer, einen Hobbyraum, Küche, Badezimmer und Gäste-WC – genügend Raum für die gesamte Familie. Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss führt Sie zu Terrasse und Garten.

Wenn Sie das Haus über den Flur betreten, befindet sich auf der linken Seite eine Küche mit separater Speisekammer und ein kleines Gäste-WC.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein Tageslichtbad und drei vielseitig nutzbare Zimmer, wovon das Elternschlafzimmer Zugang zum Balkon bietet.

Das Haus verfügt des Weiteren über ein Kellergeschoss/Einliegerwohnung mit 2 weiteren Räumen und Heizungsraum.
*mit separaten Hauseingang

Zusätzlich punktet das Anwesen mit einer Garage und zwei Außenstellplätzen.

Für Sie zur Übersicht:
- Kellergeschoss ca. 68 m2 (ca. 32 m2 zur Wohnfläche)
- EG und 1.OG ca. 114 m2
- DG ausgebaut - ca. 20 m2

Benötigen Sie eine Finanzierung?
Wir sind Ihnen gerne behilflich bei der Suche nach dem passenden Finanzierungspartner.

Sie möchten diese Immobilie erwerben, vermieten und erst später für Ihren eigenen Zweck nutzen?
Gerne können wir die Immobilie nach dem Kauf für Sie vermieten (kostenfreier Service).
Wir haben durch unsere langjährige Erfahrung am Markt ein gutes Gespür für Ihre zukünftigen Mieter.

Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen ein komfortables und gepflegtes Zuhause in einer beliebten Wohngegend.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?
Dann senden Sie uns gerne eine Kontaktanfrage und wir vereinbaren einen passenden Beratungstermin.

Wir freuen uns auf Sie.

Ausstattung

Die Ausstattungsmerkmale für Sie zur Übersicht:

Allgemein:

- sehr gepflegter Zustand der Immobilie
- gute Nachbarschaft
- massivbauweise
- energieeffiziente Bauweise
- gute Raumaufteilung
- 2002 komplett saniert
- Gas-Fußbodenheizung in sämtlichen Zimmern
- hochwertig ausgestattet
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung (isoliert, Schallschutz)
- hochwertige Fliesenböden in der Küche und in den Badezimmern
- Parkettböden in allen weiteren Räumen
- Elektroanlage und Elektroverteilung samt Sicherungskasten
- Kabel-/Sat TV
- ausgebautes Dachgeschoss

Erdgeschoss:

- neuwertige und voll ausgestattete Wohnküche (im Kaufpreis enthalten)
- Gäste-WC
- großer Wohn- und Essbereich
- Flur
- Zugang zur Terrasse und Garten
- mit Speisekammer

1. Obergeschoss:
- 3 Zimmer
- 1 Badezimmer mit begehbarer Dusche und Badewanne
- Zugang zum Dachboden (gedämmt)
- Zugang zum Balkon

Kellergeschoss:
- mit Kinderzimmer
- mit Hobbyraum
- Wasch- und Technikraum
- als Einliegerwohnung nutzbar

Außenbereich und Zufahrt:
- Zufahrt mit Betonpflaster
- mit Einzelgarage
- weitere 2 Außenstellplätze direkt vor der Garage vorhanden
- großzügiger Garten mit Terrasse
- Sichtschutz/Trennwand zwischen den Terrassen

Lage

Die Immobilie befindet sich im Markt Welden im schwäbischen Landkreis Augsburg. Die Siedlung ist ruhig gelegen und bietet seinen Einwohnern auf Grund der vielen umliegenden Wälder ein absolutes Naturerlebnis.
Die Nähe zur Stadt Augsburg und die guten Naherholungsmöglichkeiten im Grünen, zeichnen diese Lage besonders aus.

Alle Geschäfte des täglichen oder nicht alltäglichen Bedarfs, wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten,

Apotheken, Banken, Ärzte oder Restaurants sind in wenigen Gehminuten oder mit dem Rad erreichbar.

Mit mehreren in Welden und direkter Umgebung niedergelassenen Ärzten nahezu aller Fachrichtungen, ist die medizinische Versorgung hier bestens gewährleistet. Ebenfalls ist für das Wohl ihrer Haustiere durch ortsansässige Tierärzte gesorgt.

Südlich von Welden verläuft die Autobahn A8 (circa 7 km Entfernung von Welden). Somit haben sie als Pendler optimale und kurze Anbindungen Richtung Augsburg, München, Stuttgart etc. Die Fahrtzeit Richtung München beträgt in etwa 60 min und in die Augsburger Innenstadt circa 20 min mit dem Auto.

In nächster Nähe befindet sich die Bushaltestelle "Bahnhof Welden" (circa 2 Minuten Fußweg). Von hier aus gelangen Sie mit der Buslinie 501 bequem in die Augsburger Innenstadt.

Mit einer Grund- sowie Mittelschule ist die Schulbildung in Welden heute optimal ausgebaut und Ihre Kinder sind somit bestmöglich betreut. In Welden und den benachbarten Ortschaften sind außerdem mehrere KITAs in kurzer Entfernung zu finden.

Eine Vielfalt an Vereinen und Freizeitmöglichkeiten, machen diese Ortschaft ebenfalls attraktiv für Jung und Alt.

Ausgezeichnet ist ebenfalls der hohe Freizeitwert der nahegelegenen Wälder rund um Welden und die bekannte "Welden-Bahn", ein schöner circa 47km langer Rad- und Fußweg, der teilweise durch den Wald sowie durch kleine Dörfer führt und zu herrlichen Spazier- und Radtouren einlädt.

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

- Katip | Moderne, top ausgestatte Doppelhaushälfte im schönem Welden *mit vielen Extras

- Käuferprovision 3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis
(bei Abschluss eines not. Kaufvertrages vom Käufer zu bezahlen)

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflichten lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSVGO einverstanden.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümer

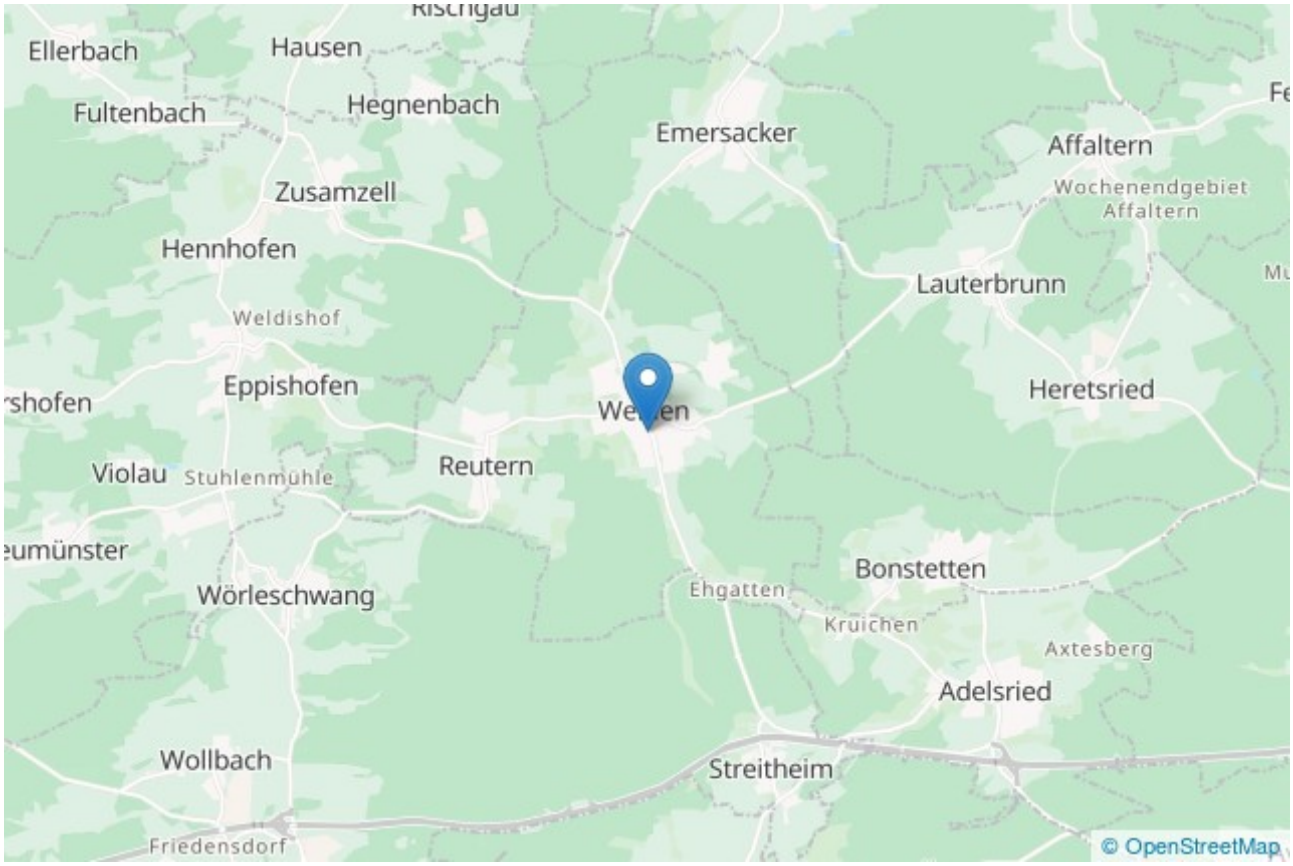
Ihr Ansprechpartner

Name A. Katip

Telefon	0821 / 408 904 11
Ort	86150 Augsburg
E-Mail	anfrage@katip-immobilien.de
Homepage	https://www.katip-immobilien.de

Lage und Umgebung

86465 Welden - Augsburg - Land - Welden



Haus Außenansicht

Haus Außenansicht mit Garten

Zugang zum Hauseingang mit Garage und Stellplätze

Eingangsbereich und Zugang zum Keller

Eingangstüre

Wohn- und Essbereich

Wohnzimmer Ansicht 2

Wohnzimmer

Wohnzimmer Ansicht 3

Terrasse und Zugang zum Wohnzimmer

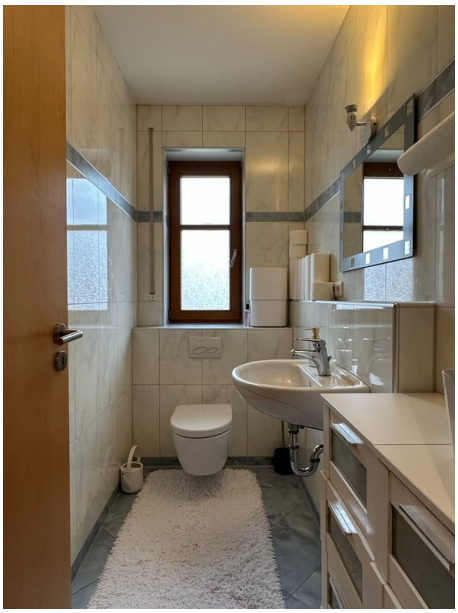
Terrasse Ansicht 2

Zugang Küche

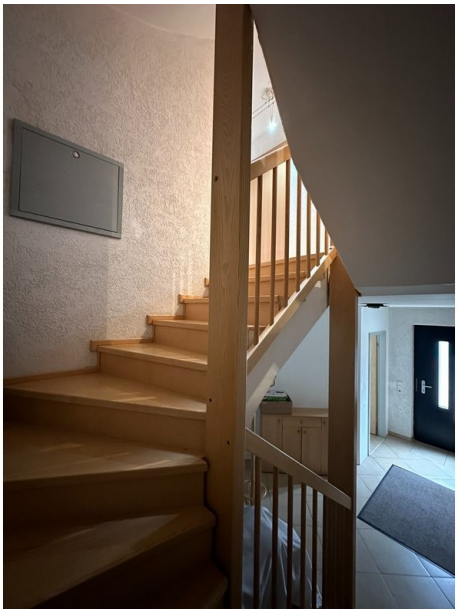
Einbauküche

Einbauküche - Ansicht 2

Küche mit Essbereich



Gäste WC



Treppenaufgang

1.OG - Flur

Kinderzimmer 1

Kinderzimmer 2