



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | Solides und gepflegtes  
Mehrfamilienhaus in Kriegshaber \*mit  
Erweiterungspotenzial**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2023-99**

## Haus zum Kauf

in 86156 Augsburg



## Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Gartennutzung

Gäste-WC

Kaufpreis

**1.590.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57**

Wohnfläche (ca.)

**370 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**15**

Grundstück (ca.)

**1.131 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1900**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen im Alleinauftrag ein Mehrfamilienhaus in einem gepflegten Zustand in Augsburg-Kriegshaber an.

Die solide errichtete Immobilie zeichnet sich durch die verschiedenen und schönen Wohnraumaufteilungen aus.

Die Wohnungen wurden nach Mieterwechseln renoviert oder saniert.

Die Fassade und Heizanlage wurden im Jahr 2021 erneuert.

Das Objekt bietet insgesamt 6 Wohneinheiten und ist voll unterkellert.

Es ist auch möglich durch einen Anbau/Neubau die Wohnfläche zu erweitern.

Beheizt werden alle Einheiten mit einer Zentralheizung (2021) inkl. Warmwasserversorgung.

Diese gut vermietete Kapitalanlage zeichnet sich durch ihre langfristige Rentabilität und solide Wertentwicklung aus, wodurch sie sich ideal für Investoren mit einem Auge für nachhaltige Renditechancen eignet.

Sie möchten diese Immobilie erwerben, vermieten und erst später für Ihren eigenen Zweck nutzen?

Oder Benötigen Sie eine Finanzierung?

Wir sind Ihnen gerne behilflich bei der Suche nach dem passenden Finanzierungspartner.

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser attraktiven Kapitalanlage in guter Lage von Augsburg und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

Wir freuen uns auf Sie.

## **Ausstattung**

Einige Ausstattungs-Highlights für Sie im Überblick:

- modernisierter / sanierter Zustand
- gepflegte Wohnlage
- kurzfristiger Übernahme möglich
- Neue Fassade 2021
- neue Gaszentralheizung 2021
- gepflegtes Treppenhaus
- mit Keller
- mit Garten
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden
- voll unterkellertes Gebäude
- Elektrik auf aktuellem Stand

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Katip | Solides und gepflegtes Mehrfamilienhaus in Kriegshaber

- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

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.

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

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

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

## Lage & Umgebung

86156 Augsburg

Das gepflegte Mehrfamilienhaus liegt im Augsburger Stadtteil Kriegshaber und überzeugt durch seine gute Lage, seine angrenzende Infrastruktur und optimalen Anbindung an das Verkehrsnetz.

Zahlreiche Geschäfte zur Deckung des alltäglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Fitnessstudios und vieles mehr erreichen Sie hier bequem fußläufig in näherer Umgebung.

Mit dem nahegelegenen Uniklinikum Augsburg, sowie mehreren niedergelassenen Ärzten nahezu aller Fachrichtungen in direkter Umgebung, ist die medizinische Versorgung hier bestens gewährleistet.

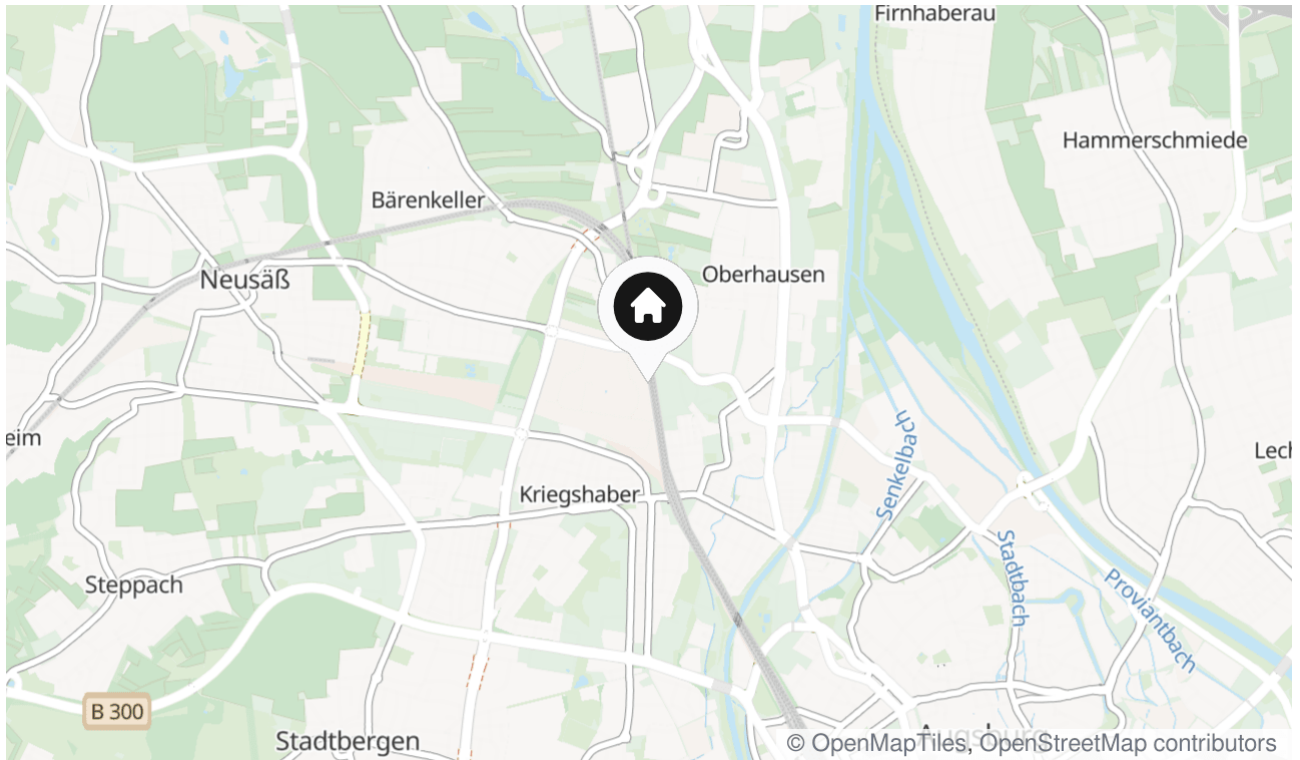
Eltern haben die Möglichkeit in direkter Umgebung Ihren Nachwuchs in einem der naheliegenden Kindergärten unterzubringen, auch diverse Schulen sind "kinderleicht" erreichbar. In Kriegshaber befinden sich mehrere Grundschulen, sowie eine Mittel- und Berufsfachschule, sodass Kinder und Jugendliche bestmöglich schulisch betreut sind.

Die Wohnanlage bietet eine gute Verkehrsanbindung und ermöglicht eine einfache Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie anderer wichtiger Einrichtungen und Geschäfte in Kriegshaber. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die unmittelbar angrenzende Drehscheibe des Augsburger Nahverkehrs gesichert. Mit Bus und Straßenbahn gelangen Sie bequem und schnell in die Augsburger Innenstadt. Mehrere Bushaltestellen der Linie 21 sind fußläufig nur circa 2 Minuten von der Immobilie entfernt.

Auch die Anbindung mit dem Auto ist hervorragend. Die Auffahrt auf die B17 (Landsberg a. L. - Donauwörth) erreicht man bequem in circa 3 Minuten Fahrtzeit. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls in 5 Minuten Fahrtzeit an die Anschlussstelle "Kreuz Augsburg - West" der Autobahn A8 im Norden von Augsburg. Die Immobilie eignet sich durch diese optimale Verkehrsanbindung auch perfekt für Berufspendler.

Wer in Kriegshaber nach Erholung im Grünen sucht, der begibt sich in den Reese-Park. Die abwechslungsreich gestaltete Fläche gehört Gesamtprojekt „Westpark“, zu dem auch der Sheridan-Park gehört. Entsprechend ähnlich sind sich die beiden Parks. Hier finden Kinder jede Menge Spielmöglichkeiten: sei es auf dem Natur-Spielplatz, auf den Kletter- und Hangelgerüsten oder auf dem Skatepark. Besonders beliebt ist auch der Fitnessbereich oder der Aussichtshügel.

Wenn Sie nach kulturellem Angebot suchen, sind Sie in Kriegshaber auch im Kulturpark West und damit auch beim „Kulturhaus Abraxas“ genau an der richtigen Stelle. Hier werden Theaterstücke für Groß und Klein aufgeführt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



IMG\_3940



Außenansicht des Wohngebäudes und Straße





Außenansicht des Wohngebäudes



Ansicht



Hausansicht



Außenansicht



Hofbereich



Hofbereich



Gemeinschaftsgarten



Wohnung im DG (Maisonette)



Wohnung im DG (Bad)



Wohnung im DG (Küche)



Wohnung im DG



Wohnung im DG



Wohnung im DG



Wohnung im DG



Wohnung im DG



Wohnung im DG





Wohnung im DG



Wohnung im DG



Wohnung im DG



Wohnung im DG



Gepflegtes Treppenhaus



[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

## **Kontakt**

### **Katip Immobilien**

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr A. Katip

### **Impressum**

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

