



Immobilienexposé
**Katip | gepflegte Doppelhaushälfte mit
Terrasse und Garten in der Sankt-Anton-
Siedlung *Nähe A8**

Objekt-Nr.:
KATIP-2023-200



Haus zum Kauf

Katip | gepflegte Doppelhaushälfte mit Terrasse und Garten in der Sankt-Anton-Siedlung

*Nähe A8

Kaufpreis

679.000 €

 **180 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **6**
Zimmer

 **309 m²**
Grundstück (ca.)

 **240 m²**
Nutzfläche (ca.)

 **1973**
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	679.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom	

Die Immobilie

Objekt-Nr	KATIP-2023-200	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	180 m ²
	Zimmer	6
	Nutzfläche (ca.)	240 m ²
	Grundstück (ca.)	309 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	4
	Anzahl Schlafzimmer	5
	Anzahl Badezimmer	3
	Anzahl Balkone	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	ab sofort

	Modernisierungen	2018
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1973
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen, Parkett
	Kamin	✓
	Gartennutzung	✓
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine schöne Doppelhaushälfte in Augsburg-Lechhausen in der Sankt-Anton-Siedlung im Alleinauftrag an.

Die Immobilie wurde 1973 erbaut und im Jahre 2018 renoviert.

Es befindet sich auf einem ca. 309 m² großen Grundstück mit einem gepflegten Garten und ist voll unterkellert.

Die Wohnfläche beträgt ca. 180 m².

Die Wohn- Nutzfläche beträgt inklusive Kellergeschoss ca. 240 m².

Das Haus ist verteilt auf 3 Ebenen zzgl. Kellergeschoss.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein heller Wohn- und Essbereich mit separater Küche, ein Gäste-WC sowie der Eingangsbereich/Flur.

Ein Kachelofen ist ebenso vorhanden.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die nach Süd-Osten ausgerichtete Terrasse (ca. 18 m²) mit überdachter Pergola und in den angrenzenden Garten.

Hier genießen Sie in aller Ruhe Ihren Feierabend im Grünen.

Im 1. Obergeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit Balkon, zwei Kinder- oder Arbeitszimmer und ein Badezimmer.

Zwei weitere Zimmer und ein weiteres Badezimmer befinden sich im Dachgeschoss.

Der Keller besteht aus zwei Räumen mit extra Abstellfläche und einem Waschraum/Heizungsraum.

Zusätzlich stehen Ihnen ein Außenstellplatz und Garagenstellplatz zur Verfügung.

Für Sie zur Übersicht:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Küche, Gäste WC, Flur/Garderobenbereich

1. Obergeschoss: Schlafzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Badezimmer 1, Flur mit integriertem Schrank

Dachgeschoss: Kinderzimmer 3, Arbeitszimmer/ Kinderzimmer 4, Badezimmer 2

Kellergeschoss: 3 Räume mit Waschküche und Technikraum

Außenbereich: schöner Garten mit Terrasse und überdachter Pergola, Geräteschuppen, Garage mit Außenstellplatz

*die Grundrisspläne sind in Bearbeitung und folgen zeitnah

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann kontaktieren Sie uns gleich und fordern Sie unverbindlich das Exposé von Ihrem neuen Zuhause an.

Wir freuen uns auf Sie.

Ausstattung

Die Ausstattung beinhaltet folgende Merkmale:

- 2018 renoviert
- Wohnzimmer mit Essbereich
- 5 weitere Zimmer
- mit kompletter Einbauküche (2018)

- 2 Bäder mit Wanne, Dusche, Handtuchheizkörper und Fenster
- vollständige Küche vorhanden (gegen Ablöse)
- mit integriertem Schrank im Flur (1. OG)
- Keller mit 3 Räumen und Waschküche
- Gäste WC
- mit Terrasse (ca. 18 m²) mit Überdachung und LED-Wandbeleuchtung
- mit Garten
- mit Garage
- mit Außenstellplatz
- Garten mit kleinem Gartenhäuschen
- großzügige Terrasse
- neuer Zaunanstrich
- Gurtwickler-Rollladen
- Kachelofen
- Gaszentralheizung
- Massivbauweise
- Bodenbelag (Parkett-Echtholzboden und Fliesenboden)
- Kunststofffenster - 2-fach verglast - erneuert 2007
- Elektroverteilung samt Sicherungskasten
- Kabel-/Sat TV

Lage

Das Haus befindet sich in der beliebten Sankt-Anton-Siedlung in Augsburg-Lechhausen (Nähe A8) und ist ein bevorzugtes Wohngebiet besonders für Familien.

Die Immobilie überzeugt besonders durch seine ruhige Lage, angrenzende Infrastruktur und optimale Anbindung an das Verkehrsnetz.

Zahlreiche Geschäfte zur Deckung des alltäglichen Bedarfs wie bspw. Supermärkte, Banken, Bäckereien, Restaurants und vieles mehr erreichen Sie hier bequem fußläufig in näherer Umgebung.

Es befinden sich außerdem mehrere Bildungseinrichtungen in Nähe zur Immobilie. Mehrere Grund- sowie Mittelschulen liegen nur wenige Autominuten entfernt. Zusätzlich gibt es Kindergärten und Kindertagesstätten in der Nähe, die eine professionelle Betreuung für die jüngsten Familienmitglieder bieten.

Die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt ist ein weiterer Pluspunkt dieser Lage. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem eigenen Fahrzeug gelangen Sie in kürzester Zeit in das Zentrum der Stadt. Die Bushaltestelle "St.Anton-Siedlung" (Buslinie 210/211) befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet eine schnelle und bequeme Anbindung in die Innenstadt Augsburgs.

Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie ebenfalls die Auffahrt zur Autobahn A8 und können bequem in Richtung der umliegenden Städte (München, Günzburg, Ulm etc.) oder auch zu weiter entfernten Zielen fahren. Diese Verbindung ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert zu pendeln oder Ausflüge in die Umgebung zu unternehmen. Auch das beliebte Alpenvorland mit seinen zahlreichen Freizeitaktivitäten und Urlaubsmöglichkeiten in den Bergen, ist in nur 1 1/2 Stunden mit dem Auto zu erreichen.

Die Immobilie befindet sich zudem in Nähe des beliebten Friedberger Baggersees. Der Badensee ist mit dem Fahrrad besonders im Sommer in kurzer Zeit zu erreichen (10 min Fahrtzeit) und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten und Erholung für Groß und Klein.

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Katip | gepflegte Doppelhaushälfte mit Terrasse und Garten in der Sankt-Anton-Siedlung
*Nähe A8
- 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 Adresdaten, 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.

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

86165 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Nord - Lechhausen





Doppelhaushälfte



Außenansicht



Hausansicht



familienfreundliches Wohngebiet



Hauseingang



Hauseingangsbereich



Eingangsbereich



Wohn-/Essbereich



Wohnbereich mit Kachelofen



Wohn- und Essbereich



Wohnen-Ansicht



Wohnzimmer mit Terrasse



Wohlfühlbereich mit Terrasse



Wand mit Glasfront



Essbereich mit Küche



Küchenansicht



Küche mit Abstellraum



EG-Ansicht



Gäste WC - EG



Bad mit WC und Duschkabine