Immobilienexposé

Katip | gut gelegene Doppelhaushälfte in Bärenkeller *mit Genehmigung für Anbaumöglichkeit

Objekt-Nr.:
KATIP-2023-284

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haus zum Kauf

Katip | gut gelegene Doppelhaushälfte in Bärenkeller *mit Genehmigung für Anbaumöglichkeit

Kaufpreis
499.000 €

120 m²	3	415 m²	1963	2
Wohnfläche (ca.)	Zimmer	Grundstück (ca.)	Baujahr	Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	499.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom	

Die Immobilie

Objekt-Nr	KATIP-2023-284	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Garagenanzahl	2
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	120 m²
	Zimmer	3
	Grundstück (ca.)	415 m²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Balkone	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	ab sofort
	Modernisierungen	2023

	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1963
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen, Parkett
	Gartennutzung	✓
	Wintergarten	✓
	Abstellraum	✓
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine schöne Doppelhaushälfte mit großem Garten sowie einer Garage mit Außenstellplätze im Augsburger Stadtteil Bärenkeller an.

Das Haus bietet Ihnen eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 120 m2.

*Anbau möglich um die Wohnfläche zu erweitern - Genehmigung liegt vor
*Aufstockung möglich
*mit neuer Gasbrennwertheizung der Marke Viessmann (Baujahr 2021)

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 415 m2.

Die Immobilie befindet sich in einem teilsanierten Zustand und ist leerstehend.

Die Immobilie bietet eine herausragende Anbaumöglichkeit, für die bereits eine Genehmigung vorliegt und detaillierte Pläne erstellt wurden. Hier besteht die einzigartige Gelegenheit bis zu ca. 210 m2 zusätzliche Wohnfläche zu schaffen.

Für Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen können wir Ihnen gerne mit weiteren Angeboten und Informationen behilflich sein.
Ebenso stehen Ihnen für eine energieeffiziente Sanierung Fördermittel der KfW zur Verfügung.

Darüber hinaus wurden kürzlich neue Böden im Erdgeschoss verlegt, um eine zeitgemäße und ansprechende Wohnatmosphäre zu schaffen.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein heller Wohn- und Essbereich mit separater Küche und einem Gäste-WC.
Ein Wintergarten ist ebenso vorhanden.

Im Obergeschoss befindet sich das Badezimmer, sowie ein Schlafzimmer und Kinderzimmer/Arbeitszimmer.

Das Objekt ist vollständig unterkellert und besteht aus weiteren Räumen.

Im Außenbereich steht Ihnen eine Terrasse mit großzügigem Garten und eine Garage mit jeweiligen Stellplätzen und Geräteschuppen zur Verfügung.

Für Sie zur Übersicht:

Erdgeschoss:

- Wohn- und Essbereich
- Küche
- Wintergarten
- Gäste-WC
- Flur

1. Obergeschoss:

- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinder-/Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Dachgeschoss:

- unausgebaut

Kellergeschoss:

- Hobbyraum
- Waschküche/Badezimmer
- Heizungsraum (neue Heizung vorhanden)

Außenbereich / Zufahrt:

- Einfahrt zur Garage (vor der Garage nochmals 2 Autos möglich)
- großer Garten

- mit Terrasse
- weitere Außenstellplätze direkt vor dem Haus

Unser engagiertes Team steht Ihnen nicht nur beratend zur Seite, sondern unterstützt Sie auch bei der Koordination der Gewerke und der Finanzierung, um sicherzustellen, dass Ihr individuelles Bauprojekt reibungslos realisiert werden kann.

Nutzen Sie diese exklusive Option, um Ihr Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu erweitern und maßgeschneiderten Wohnraum zu schaffen.

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:
- gepflegter Zustand
- teilsaniert
- gute Nachbarschaft
- massivbauweise
- neue Gasbrennwertheizung der Marke Viessmann (Baujahr 2021)
- gute Raumaufteilung
- Anbau möglich - Genehmigung liegt vor

- mit Wintergarten
- große Grundstücksfläche

Erdgeschoss:
- Wohn- und Essbereich
- Küche
- Wintergarten
- Gäste-WC
- Flur

1. Obergeschoss:
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinder-/Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Dachgeschoss:
- unausgebaut

Kellergeschoss:
- Hobbyraum
- Waschküche/Badezimmer
- Heizungsraum (neue Heizung vorhanden)

Keller im Garten:
- 2 weitere Räume

Außenbereich / Zufahrt:
- Einfahrt zur Garage (vor der Garage nochmals 2 Autos möglich)

- großer Garten
- mit Terrasse
- weitere Außenstellplätze direkt vor dem Haus
- Gartenhäuschen für Geräte und Gartenzubehör

Lage

Die Immobilie befindet sich im ruhigen Stadtteil Bärenkeller und ist ein ruhiges und beliebtes Wohngebiet für Familien.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Lebens, wie Apotheken, Banken, Supermärkte und Bäckereien sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Eine Grund- und Mittelschule sowie Kindergärten und -krippen befinden sich in wenigen Minuten fußläufiger Entfernung.

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

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal. Die Bushaltestelle "Bärenkeller Schule" (Buslinie 21) befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet eine schnelle und bequeme Anbindung in die Innenstadt Augsburgs.

Die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A8 nach München und Stuttgart, sowie die nahe gelegene B17 nach Landsberg am Lech und Donauwörth, ist ein wesentlicher Standortvorteil und somit auch ideal auch für Pendler.

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.

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

- Katip | gut gelegene Doppelhaushälfte in Bärenkeller *mit Genehmigung für Anbaumöglichkeit

- 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 / DSVGO 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.

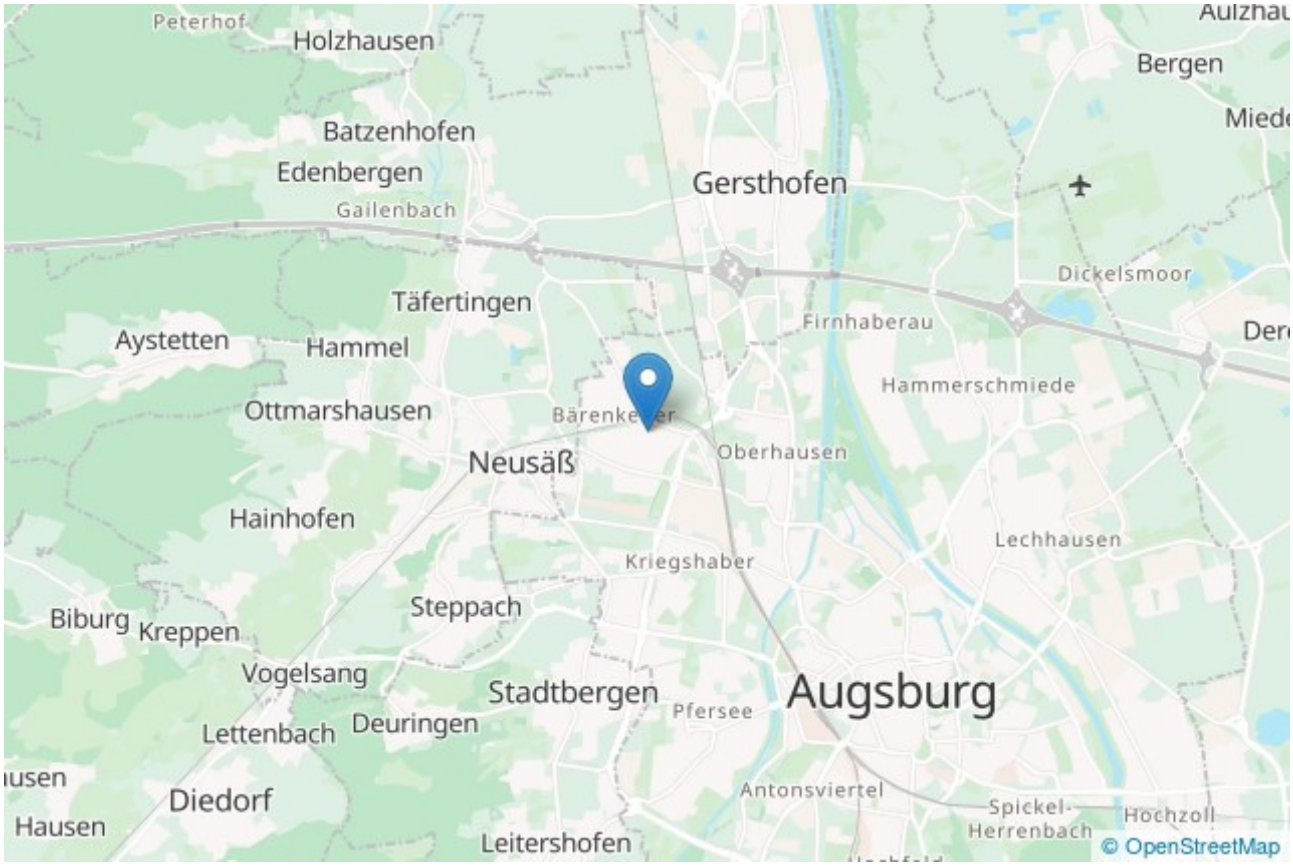
Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

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

86156 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Nord - Bärenkeller



Hausansicht

Hausansicht und Einfahrt

Vorderansicht des Hauses

Garten

Hauseingang

Einfahrt zur Garage

Garage und Außenstellplatz

Zufahrt zum Grundstück

Wohnbereich mit neuen Böden

Wohnbereich

Wohnbereich

Wohnbereich

Wohn- und Essbereich

Essbereich

Flur

Neue, hochwertige Böden

Flur und Zugang zu den Räumen

Einbauküche mit Elektrogeräten

Einbauküche

Einbauküche