



Immobilienexposé  
**Katip | Immopaket - gepflegtes Mehr- und  
Einfamilienhaus in Augsburg-Lechhausen**

Objekt-Nr.:  
KATIP-2024-422



## Haus zum Kauf

Katip | Immopaket - gepflegtes Mehr- und Einfamilienhaus in Augsburg-Lechhausen

**Kaufpreis**  
1.949.000 €

 **490 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **19**  
Zimmer

 **630 m<sup>2</sup>**  
Grundstück (ca.)

 **1987**  
Baujahr

 **3**  
Stellplätze

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	1.949.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	3,57	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	KATIP-2024-422	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	3
	Stellplätze	3
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	490 m <sup>2</sup>
	Zimmer	19
	Grundstück (ca.)	630 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Balkone	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Modernisierungen	2022
	Provisionspflichtig	✓
	Vermietet	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard

	Baujahr	1987
	Zustand	modernisiert
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster,
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen, Laminat
	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen im qualifizierten Alleinauftrag ein Mehr- und Einfamilienhaus als Investment in Augsburg - Lechhausen an.

Die Anlage ist in einem ordnungsgemäßen Zustand, massiv gebaut und aus dem Baujahr 1987.

Die Heizanlage ist 2022 erneuert worden und auf neustem Stand (Solar).

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 630 m<sup>2</sup>.

Auch die Mietwohnungen sind in einem modernisierten Zustand und vollvermietet.

Durch die Größe sowie Aufteilungen der Wohnungen ist eine gute Vermietung gesichert.

Das Mehrfamilienhaus verfügt 6 Wohneinheiten und diese wurden 2020 modernisiert.  
Die Wohnfläche hierfür beträgt ca. 350 m<sup>2</sup>.

Die Mieteinnahmen betragen monatlich 5.530,00€ netto (jährlich 66.360,00€ netto).

Für Sie zur Übersicht:

- 1 x Einfamilienhaus
- 2 x 3 Zimmerwohnung
- 3 x 2 Zimmerwohnung
- 1 x 1 Zimmerwohnung

Das derzeit von den Eigentümern bewohnte Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 3 Etagen.

Eine weitere Nutzungsfläche im Dachgeschoss von ca. 25 m<sup>2</sup> ist vorhanden.

Der Hof ist gepflastert und verfügt über Außenstellplätze.

Eine Garage ist ebenso vorhanden.

Wir haben Ihnen Beispielfotos der Wohnungen und vom Haus beigefügt.

Die Immobilien sind als Kapitalanlage für ein langfristiges Investment gut geeignet.

Benötigen Sie Hilfe bei der Finanzierung?

Fragen Sie uns, wir sind Ihnen gerne behilflich bei der Suche nach dem passenden Finanzierungspartner.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann kontaktieren Sie uns um eine unverbindliche Beratung zu vereinbaren.

## Ausstattung

Das Vorderhaus ist ein Einfamilienhaus:

- ca. 141 m<sup>2</sup> + zusätzliche Nutzfläche von ca. 25 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss
- mehrere Zimmer in verschiedene Größen
- mehrere Bäder
- gepflegter Zustand
- massivbauweise
- mit schönem Balkon
- Fußbodenheizung, Gas-Zentralheizung (modernisiert)
- Kachelofen
- 3-Fach Kunststofffenster mit Schallschutz
- Garage
- Fliesenboden
- Solaranlage
- Modernisierung 2022 mit Warmwasseraufbereitung

Das Hinterhaus ist ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten:

2 x 3 Zimmerwohnung

3 x 2 Zimmerwohnung

1 x 1 Zimmerwohnung

- gepflegte Wohnungen (modernisiert)
- massivbauweise
- Hof mit Stellplätze
- 2-Fach Kunststofffenster

- 12 cm gedämmt
- Flachheizkörper und Fußbodenheizung (nur eine Wohnung)

Bei weiteren Fragen, können Sie uns gerne kontaktieren.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im nord-östlichen Augsburger Stadtteil Lechhausen.

In der näheren Umgebung finden Sie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie bspw. Getränkemärkte, Supermärkte der bekannten Ketten, Baumärkte, Drogeriemärkte, Bäckereien etc..

In nur 2 Minuten erreichen Sie zu Fuß die Straßenbahnhaltestelle "Kulturstraße" für die Linie 1, die innerhalb Augsburgers verkehrt. Mit dieser Linie gelangen Sie einfach und schnell in etwa 10 Minuten in die Augsburger Innenstadt und in weniger als 5 Minuten zur Haltestelle "Augsburg - Neuer Ostfriedhof".

Ebenfalls ist die Anbindung mit dem Auto hervorragend geeignet für Pendler. So erreichen Sie in nur ca. 5 Minuten die A8 (Auffahrt Augsburg-Lechhausen) in Richtung München und Stuttgart. Die Bundesstraße 17 Richtung Landsberg am Lech und Donauwörth erreichen Sie in circa 10 Minuten Fahrtzeit.

Eltern haben die Möglichkeit in direkter Umgebung Ihren Nachwuchs in einem der naheliegenden Kindergärten unterzubringen, auch diverse Schulen sind "kinderleicht" erreichbar. Im Stadtteil Lechhausen befinden sich mehrere Grundschulen, sowie eine Mittelschule, sodass Kinder bestmöglich schulisch betreut sind.

Mit mehreren in Lechhausen und direkter Umgebung niedergelassenen Ärzten nahezu aller Fachrichtungen, ist die medizinische Versorgung hier bestens gewährleistet

Das Umfeld ist von einer gastronomischen Vielfalt geprägt; viele Cafes und neue Restaurants laden zum Verweilen ein.

Ausgezeichnet ist der hohe Freizeitwert des nahegelegenen Lechs. An den bewaldeten Lechufeln lässt es sich herrlich wandern oder radeln und das grüne Gelände bietet viele weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für die ganze Familie. Sie erreichen mit dem Rad entlang des Lechufers den beliebten Augsburgs Kuhsee, sowie den Siebentischwald (mit mehreren schönen Biergärten) in circa 15 Minuten.

## Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- 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.

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	A. Katip
<b>Telefon</b>	0821 / 408 904 11
<b>Ort</b>	86150 Augsburg
<b>E-Mail</b>	<a href="mailto:anfrage@katip-immobilien.de">anfrage@katip-immobilien.de</a>
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.katip-immobilien.de">https://www.katip-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

86165 Augsburg





Außenansicht



Außenansicht



Hausansicht



Außenansicht Hinterhof



Balkon



Hinterhof



Wohnzimmer und Flur



Wohnzimmer



Küche mit Essbereich



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Wohnzimmer - Ansicht 2



Wohnzimmer mit Essbereich



Flur und Eingangsbereich



Wohnzimmer



Essbereich



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer - Ansicht 2