



Immobilienexposé  
**Katip | Sanierte Erdgeschosswohnung mit  
Balkon und Stellplatz**

Objekt-Nr.:  
KATIP-2024-427



## Wohnung zum Kauf

Katip | Sanierte Erdgeschosswohnung mit Balkon und Stellplatz

**Kaufpreis**  
419.000 €

 94,54 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 90 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche (ca.)

 1930  
Baujahr

 3  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	419.000 €
	Hausgeld	269 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	3,57 % Käuferprovision inkl. 19	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	KATIP-2024-427	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	94,54 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4
	Gartenfläche (ca.)	90 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Etage	0
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Loggias	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	1.4.2024

	Modernisierungen	2016
	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1930
	Zustand	voll saniert
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen, Laminat
	Gartennutzung	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Etagenheizung

## Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Stellplatz, zusätzlichem Stauraum und Garten!

Der sonnige Garten im Hinterhof ermöglicht erholsame Tage im freien mit der ganzen Familie.

Diese frisch sanierte 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre besticht nicht nur durch ihre großzügigen 94,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sondern auch durch zahlreiche Extras, die den

Wohnkomfort auf ein neues Niveau heben.

Diese Wohnung bietet ein rundum perfektes Wohnangebot mit Stil, Komfort und zahlreichen Extras.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

Highlights der Wohnung:

- Lage: Hochparterre
- Fläche: 94,54 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Balkon
- Stellplatz
- Küche: Hochwertige, großzügige Küche mit integriertem Essbereich.
- Badezimmer:

Geräumige Badewanne und moderne begehbare Dusche.

Praktischer Waschmaschinenanschluss.

- Zusätzlicher Stauraum:

Kellerabteil und Dachbodenabteil bieten viel Platz für persönliche Gegenstände.

Fahrradkeller für sichere Fahrradunterbringung.

- Gemeinschaftsflächen:

Gemeinschaftsgarten im hinteren Bereich des Hauses für entspannte Stunden.

Zentraler Stellplatz für bequemes Parken direkt am Haus.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Oberhausen.

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

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal.

Oberhausen besitzt mit dem Bahnhof Augsburg-Oberhausen einen wichtigen Verknüpfungspunkt zwischen Regional- und Stadtverkehr – die meisten Regionalzüge, die Augsburg nach Norden oder Westen verlassen, halten in Augsburg-Oberhausen.

In nur 5 Minuten erreichen Sie zu Fuß die Straßenbahnhaltestelle "Augsburg-Oberhausen" für die Linie 2 die innerhalb Oberhausens verkehrt. Mit dieser Linie gelangen Sie einfach und schnell in weniger als 10 Minuten in die Augsburger Innenstadt und in weniger als 5 Minuten nach Augsburg West P+R.

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.

Mit dem nahegelegenen Uniklinikum Augsburg, dem Krankenhaus Josefinum, sowie mehreren niedergelassenen Ärzten nahezu aller Fachrichtungen in direkter Umgebung, ist die medizinische Versorgung hier bestens gewährleistet. Ebenfalls ist für das Wohl ihrer Haustiere durch mehrere Tierärzte in nächster Nähe gesorgt.

Eltern haben die Möglichkeit in direkter Umgebung Ihren Nachwuchs in einem der naheliegenden Kindergärten unterzubringen, auch diverse Schulen sind "kinderleicht"

erreichbar. In Oberhausen befinden sich mehrere Grundschulen, sowie eine Mittel- und Berufsschule, sodass Kinder und Jugendliche bestmöglich schulisch betreut sind.

Das bekannte Plärrerbad mit mehreren Becken, darunter einem reinen Schwimmerbecken, und mehreren Wasserrutschen ist in Oberhausen angesiedelt und bietet besonders im Sommer mit Liegewiesen Erholung und Badevergnügen für Groß und Klein.

## 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.

## Energieverbrauchsausweis



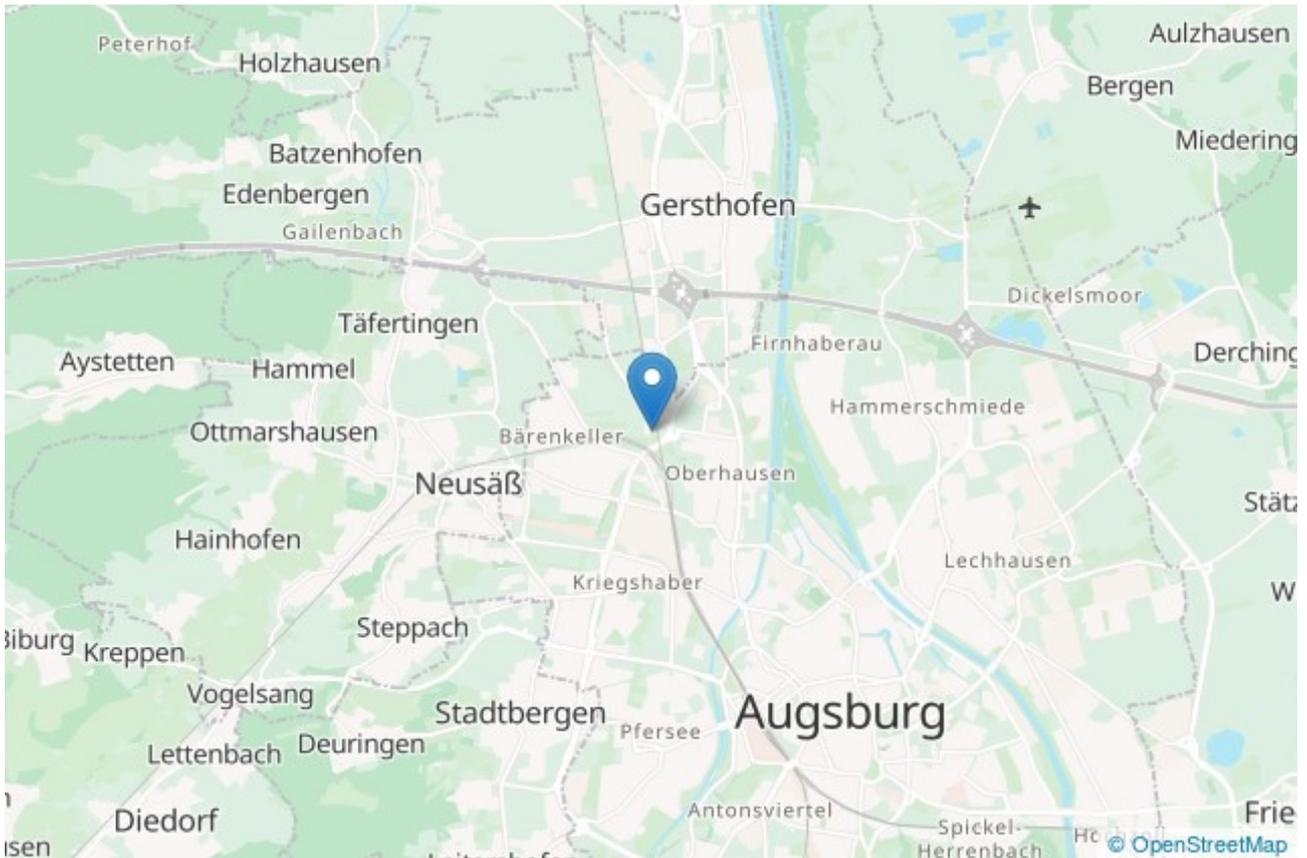
Endenergieverbrauch	153,8
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Gültig bis	16.02.2030

## Ihr Ansprechpartner

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

## Lage und Umgebung

86156 Augsburg





Wohnzimmer



Wohnzimmer



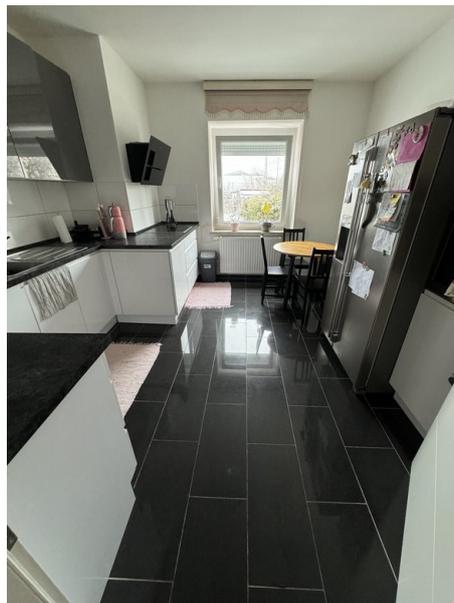
Schlafzimmer



Kinderzimmer



Zimmer



Küche



Küche



Küche



Küche mit Essbereich



Badezimmer



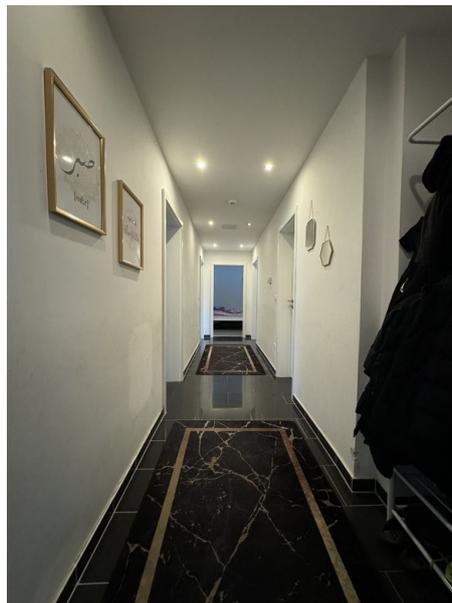
Dusche



Badezimmer



Therme



Flur