



Immobilienexposé
**Katip | Renovierungsbedürftige 2-ZKB-
Wohnung im Bismarckviertel mit Südbalkon**
***Nähe Innenstadt**

Objekt-Nr.:
KATIP-2023-293



Wohnung zum Kauf

Katip | Renovierungsbedürftige 2-ZKB-Wohnung im Bismarckviertel mit Südbalkon *Nähe
Innenstadt

Kaufpreis
215.000 €

 **53 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **2**
Zimmer

 **1950**
Baujahr

 **1**
Schlafzimmer

 **1**
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	215.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	144.357,96 €
Mietvervielfältiger (Soll)	34.29	
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57 % Käuferprovision inkl. 19	

Die Immobilie

Objekt-Nr	KATIP-2023-293	
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	53 m ²
	Zimmer	2
Räume und Flure	Etage	1
	Anzahl Etagen	5
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Wohneinheiten	16
	Anzahl Gewerbeeinheiten	2
	Anzahl Balkone	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	ab sofort

	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1950
	Zustand	teil/
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen, Kunststoff
	Fahrstuhl	Personen
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine renovierungsbedürftige und zentral gelegene 2-ZKB-Eigentumswohnung im begehrten Augsburger Bismarckviertel (Nähe der TH & IHK Augsburg).

Die Immobilie erstreckt sich über eine Wohnfläche von circa 53 m² und ist ab sofort bezugsfertig.

Dank eines durchdachten Grundrisses überzeugt die Wohnung mit hellen Räumen und einer optimalen Raumaufteilung.

Sie befindet sich aktuell leerstehend im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage, die kürzlich eine vollständige Fassadenerneuerung erfahren hat.

Diese ansprechende und zentrale Immobilie in familienfreundlicher Umgebung bietet Ihnen eine ideale Möglichkeit, ein neues Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ein herausragendes Merkmal dieser Wohnung ist der nach Süden ausgerichtete Balkon mit Blick auf den ruhigen Innenhof. Hier bieten sich ideale Möglichkeiten, sonnige Tage zu genießen und sich nach einem arbeitsreichen Tag zu entspannen.

Bei Bedarf sind ebenfalls Außenstellplätze direkt vor Ihrer Haustüre vorhanden (gegen Aufpreis).

Gerne bieten wir Ihnen auf Wunsch gegen Aufpreis eine umfassende Renovierung in Kooperation mit versierten Handwerkern an. Unser Fokus liegt dabei auf höchster Qualität und einer zuverlässigen Umsetzung.

Ein separates und abschließbares Kellerabteil ist vorhanden

Für Sie zum Überblick:

- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Duschwanne und WC
- mit Balkon
- Diele

- mit Kellerabteil
- mit Außenstellplatz (bei Bedarf gegen Aufpreis)
- mit Fahrradstellplatz im Innenhof

Das komplette Haus und die Wohnung wird mit einer Gas-Zentralheizung (auf neuestem Stand) beheizt.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Die Wohnung eignet sich bestens als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

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

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

Gerne können wir die Eigentumswohnung nach dem Kauf für Sie vermieten (kostenfreier Service).

Wir haben durch unsere langjährige Erfahrung am Markt ein gutes Gespür für Ihre zukünftigen Mieter.

Diese Wohnung bietet Ihnen ein komfortables und gepflegtes Zuhause in einer beliebten Wohngegend.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Wir freuen uns darauf, Sie schon bald persönlich kennenzulernen.

Ausstattung

Die Ausstattungsmerkmale für Sie zur Übersicht:

- gepflegte Wohnanlage mit erneuerter Fassade
- massivbauweise
- 1. OG
- 2 Zimmer
- 53 m² Wohnfläche
- renovierungsbedürftiger Zustand
- optimale Raumaufteilung
- ab sofort bezugsfertig
- Küche
- ein Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Tageslichtfenster, WC und Waschbecken
- mit Balkon
- Helle Räume
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Böden: Hochwertiger Parkett- und Fliesenboden
- Kabel- und Sat-Anschluss
- Gaszentralheizung
- mit eigenem Kellerabteil
- mit Fahrradabstellplatz im Innenhof
- Stellplätze verfügbar (bei Bedarf)
- ruhige Nachbarschaft
- exzellente Verkehrsanbindung
- Potenzial für individuelle Gestaltung und Modernisierung nach eigenen Vorstellungen

Lage

Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch ihre Vielseitigkeit aus: zentral und dennoch von Grün umgeben. Dieses ansprechende Domizil im begehrten Augsburger Bismarckviertel erfüllt sämtliche Wohnansprüche, indem es Komfort und sämtliche Annehmlichkeiten eines zentralen Lebensstils bietet.

Erholung im Grünen:

Nur wenige Meter vom Trubel der Innenstadt entfernt liegt der ruhige Wittelsbacher Park sowie der Siebentischwald. Ein Idyll der Naherholung und eine der größten Grünflächen Augsburgs. Der Park und der städtische Wald sind ideal zum ausgiebigen Sonnenbaden im Sommer auf den ausgedehnten Rasenflächen oder für einen gemütlichen Sonntagsspaziergang mit der Familie. Und auf den Spielplätzen können sich auch die kleinen Besucher ordentlich austoben.

Täglicher Bedarf:

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfes wie bspw. Bäckereien, Supermärkte, Getränkemärkte und Drogerien sind innerhalb von wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Esskultur:

Für Liebhaber kulinarischer Genüsse stehen zahlreiche Restaurants, Bars und Cafés in direkter Umgebung zur Verfügung, die den perfekten Ausklang eines Abends ermöglichen.

Was man sonst noch braucht:

Ärzte nahezu aller Fachrichtungen, diverse Kindergärten, Schulen (darunter eine Grundschule sowie das Gymnasium bei St. Anna und das Gymnasium Maria Stern) und Freizeiteinrichtungen sind in der näheren Umgebung zu finden, was diese Lage auch besonders attraktiv für Familien macht.

In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem die Industrie- und Handelskammer (IHK) sowie die Technische Hochschule Augsburg (THA). Diese erstklassige Umgebung bietet sowohl berufstätigen Fachkräften als auch Studierenden optimale Möglichkeiten für Weiterbildungen und ein bequemes Studium.

Die Gegend ist ebenso für ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung und die Nähe zur Augsburger Innenstadt und weiteren verschiedenen Annehmlichkeiten bekannt.

Die Wohnung liegt nur circa eine Minute zu Fuß von der nächsten Bahnlinie entfernt. Die Nähe zum Bahnhof erleichtert nicht nur das Pendeln in und um Augsburg herum, sondern ermöglicht auch einfache Reisen zu anderen Städten und Regionen. Die ausgezeichnete Anbindung an das Schienennetz macht diese Wohnung ideal für Berufstätige, die regelmäßig mit dem Zug fahren müssen, sowie für Reisende, die Flexibilität und eine schnelle Verbindung schätzen.

Sie erreichen das Bismarckviertel und die angebotene Immobilie außerdem schnell und bequem vom Königsplatz aus mit der Straßenbahnlinie 2 und 3 an der Haltestelle "Haunstetter Straße / Bahnhof" und "Rotes Tor".

Des Weiteren sind die Anschlussstellen der Bundesstraße B17 in weniger als 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Von hier aus gelangen Sie in circa 15 Minuten zur Anschlussstelle "Kreuz Augsburg-West" der Autobahn A8 Richtung München sowie Stuttgart.

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

Katip | Renovierungsbedürftige 2-ZKB-Wohnung im Bismarckviertel mit Südbalkon *Nähe Innenstadt

- 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.

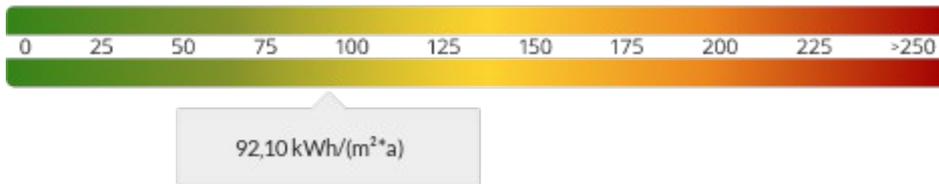
Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

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.

Energieverbrauchsausweis



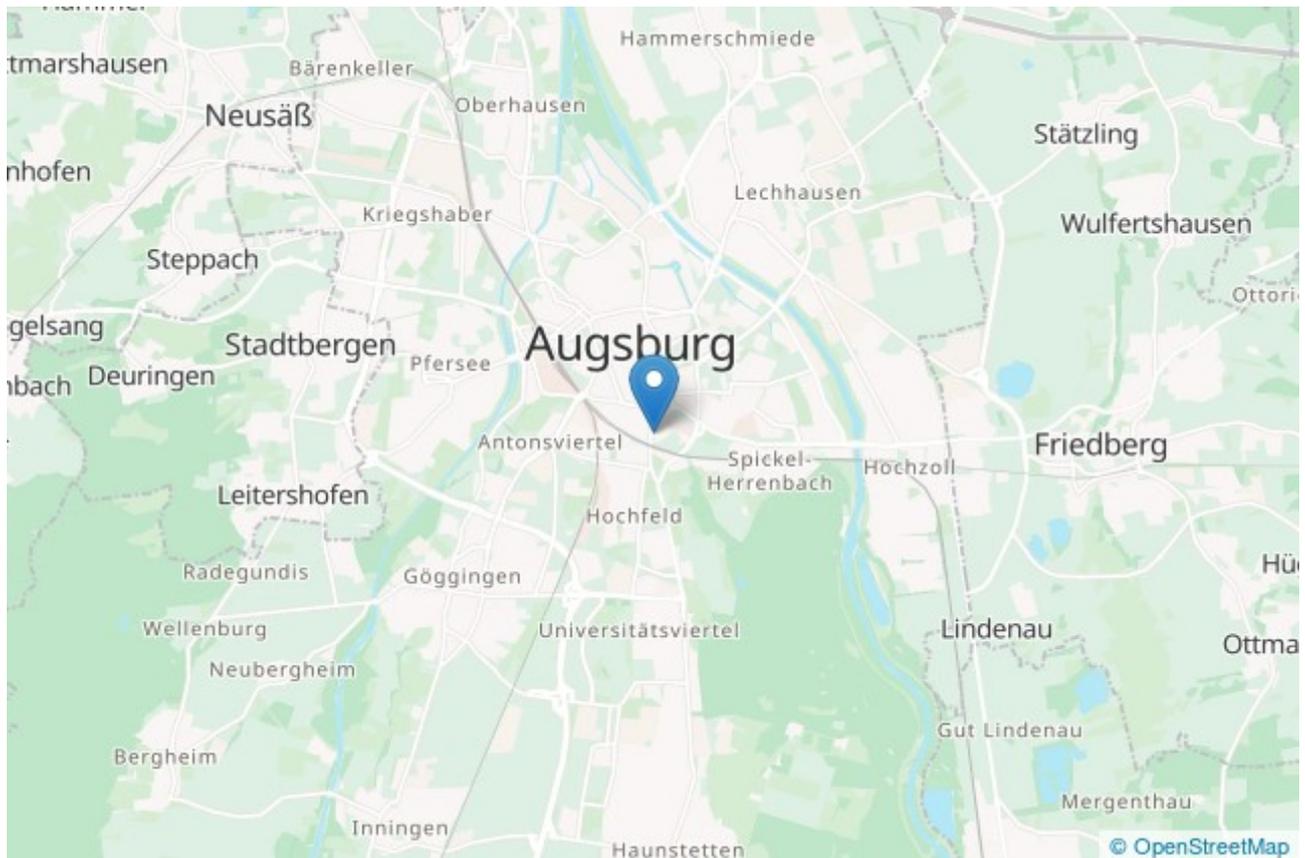
Endenergieverbrauch	92,10 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Gültig bis	26.10.2024

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

86161 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Innenstadt - Bismarckviertel





Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon



Wohnzimmer und Balkonzugang



Schlafzimmer



Schlafzimmer - Bild 2



Küche



Badezimmer



Eingangsbereich



Flur



Balkon



Balkon mit Aussicht



Balkon



Treppenhaus



Außenansicht



Außenansicht Bild 2



Wohngebäude - Ansicht



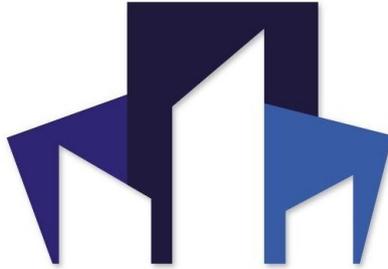
Fahrrad-Abstellplatz



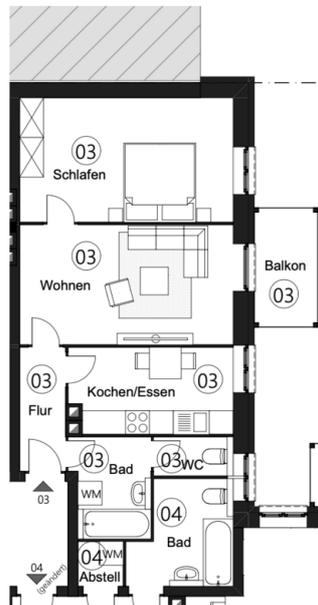
Wohngebäude - Innenhof Ansicht



Erneuerte Fassade



www.katip-immobilien.de



Grundriss - Whg. Nr. 3 - 1.OG