



I M M O B I L I E N

Immobilien-Exposé

**Katip | Traumhafte
Dachgeschosswohnung auf 2,5
Zimmern, mit Küche und Balkon
*Neubaucharakter**

Objekt-Nr.:

KATIP-2025-166

Wohnung zum Kauf

in 86179 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Süd - Haunstetten



Details

Provisionspflichtig

Kaufpreis

359.000 €

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % Käuferprovision inkl.
19 % MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

57 m²

Zimmer

2,50

Kategorie

Gehoben

Etage

2

Anzahl Etagen

2

Anzahl Schlafzimmer

1

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1970

Zustand

voll saniert

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Küche

Einbauküche

Boden

Fliesen, Laminat

Beschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine moderne und hochwertig sanierte 2,5-Zimmer Wohnung mit Dachbalkon in Augsburg-Haunstetten.

*Neubaucharakter

Eine umfassende Kernsanierung im Jahr 2013 hat die Wohnung und die gesamte Wohnanlage in einen modernen und neuwertigen Zustand versetzt.

Die Immobilie befindet sich im Dachgeschoss und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 57 m².

Die Wohnung besteht aus einem Wohn- und Küchenbereich mit Zugang zum Dachbalkon, einem Schlafzimmer, einem Büro und einem Badezimmer.

Die Wohnung ist mit einer hochwertigen und modernen Einbauküche ausgestattet, die inklusive moderner Elektrogeräte einen Gesamtwert von 45.000 € aufweist.

Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer begehbaren Dusche, einem WC, einem Waschbecken, einer Badewanne und Tageslichtfenster.

Ein herausragendes Merkmal dieser Wohnung ist der schöne Dachbalkon, sowie der offene Wohnbereich mit hohen Decken und schönen Holzbalken, die eine tolle und angenehmen Wohnatmosphäre mit viel Licht schaffen.

Ein besonderer Vorteil dieses Immobilienangebots ist, dass die in der Wohnung befindlichen Möbel auf Wunsch ohne zusätzliche Kosten übernommen werden können – ein zusätzlicher Komfort, der den Einzug erleichtert und sofortigen Wohlfühlfaktor bietet.

Es sind in allen Bereichen der Wohnung hochwertige Fliesenböden vorhanden mit Fußbodenheizung.

Die Wohnung verfügt außerdem über 3-fach verglaste Kunststofffenster der Firma Schüco (mit Schallschutz) in allen Räumen.

Bei Bedarf ist ein Garagenstellplatz vorhanden (mit Aufpreis).

Für die Beheizung des gesamten Hauses ist eine moderne und effiziente Holz-Pelletsheizung im Jahre 2013 installiert worden.

Diese ansprechende Immobilie wurde umfassend saniert und dabei wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet.

Die umfassende Renovierung verleiht der Wohnung einen neuartigen Charakter, der dem eines Neubaus entspricht. Durch die Verwendung hochwertiger Materialien präsentiert sich das Objekt nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern garantiert auch eine langfristige Werterhaltung.

Die gesamte Wohnanlage wurde zudem im Jahr 2013 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich. Durch diese Modernisierungsmaßnahmen präsentiert sich die Immobilie heute in einem neuwertigen Zustand mit zeitgemäßem Wohnkomfort und ansprechender Architektur.

Zusätzlich wird die Fassade der Wohnanlage im April 2025 vollständig neu gestrichen. Diese Maßnahme trägt nicht nur zur optischen Aufwertung des Gebäudes bei, sondern sorgt auch für einen nachhaltigen Schutz der Bausubstanz und unterstreicht den gepflegten Charakter der Immobilie.

Ein Ambiente, das modernen Wohnansprüchen in jeder Hinsicht gerecht wird.

Die Grundrisspläne haben wir Ihnen beigefügt.

Für Sie zum Überblick:

- großer Wohnbereich
- Wohnküche
- 1 Schlafzimmer
- kleines Arbeitszimmer
- Badezimmer
- Dachbalkon
- Garagenstellplatz bei Bedarf vorhanden

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:

- neuwertige Wohnanlage
- massivbauweise
- hochwertig saniert 2013
- Baujahr 1970
- Dachgeschoss
- 2,5 Zimmer
- nach Vereinbarung bezugsfertig
- mit hochwertiger Einbauküche inkl. E-Geräte im Wert von 45.000€ (im Kaufpreis enthalten)
- Badezimmer mit Badheizkörper, Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken
- schöner Dachbalkon
- 3-fach verglaste Kunststofffenster der Firma Schüco
- elektrische Rollläden
- Böden: Fliesenböden
- Kabel- und Sat-Anschluss
- Elektrik auf heutigem Stand
- Pelletfußbodenheizung
- gepflegtes Treppenhaus aus Granitböden
- bei Bedarf Garagenstellplatz vorhanden
- bei Wunsch Übernahme der Möbel ohne Ablöse

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

Katip | Traumhafte Dachgeschosswohnung auf 2,5 Zimmern, mit Küche und Balkon

*Neubaucharakter

- 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.

Lage & Umgebung

86179 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Süd - Haunstetten

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in Haunstetten, einem beliebten Stadtteil im Süden von Augsburg. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus guter Infrastruktur, ruhigem Wohnumfeld und schnellen Verbindungen in die Innenstadt.

In unmittelbarer Nähe gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleinere Geschäfte. Auch größere Einkaufszentren sind in wenigen Minuten erreichbar.

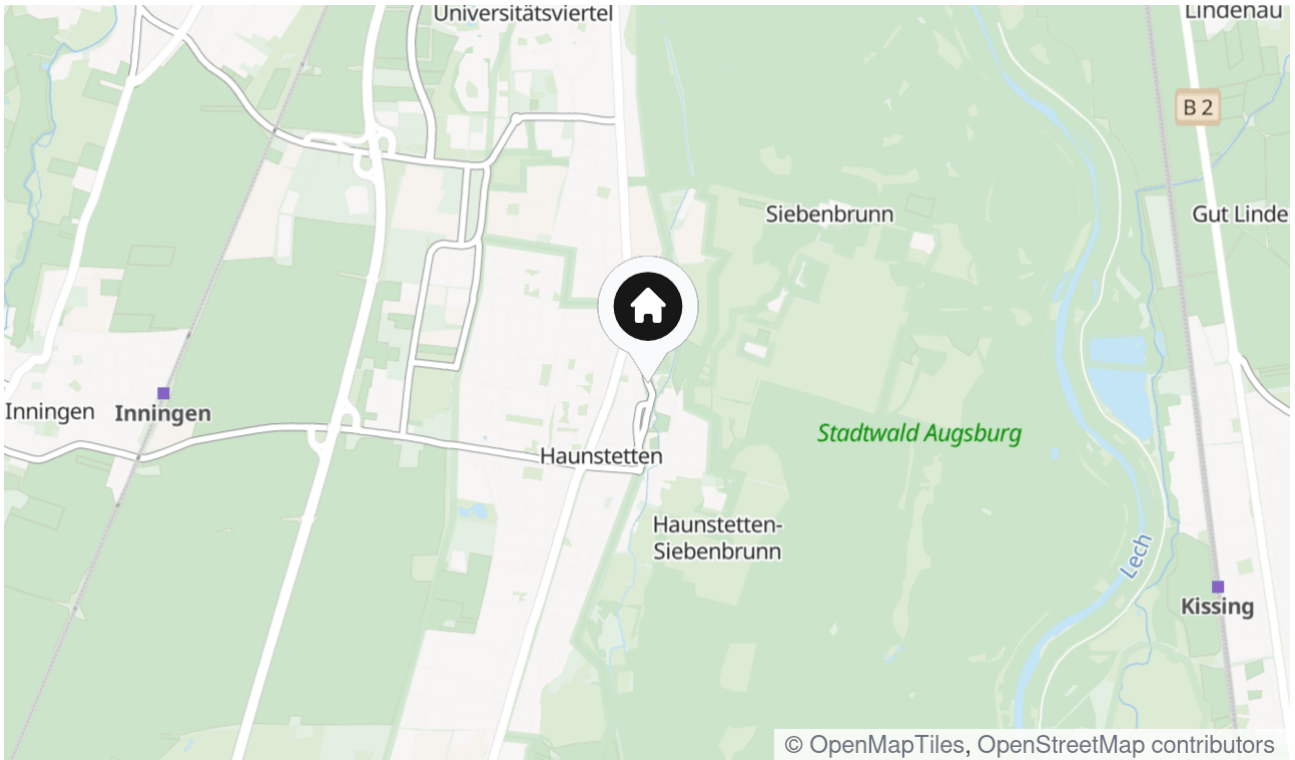
Die Wohnung ist optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Bushaltestelle "Haunstetten, Jägerhaus" liegt nur etwa 120 Meter entfernt und ermöglicht schnelle Verbindungen in die Augsburger Innenstadt und umliegende Stadtteile. Auch die Autobahn A8 und die B17 ist gut und schnell erreichbar, sodass eine optimale Verkehrsanbindung für Pendler gegeben ist.

Familien profitieren von der Nähe zu Schulen und Kindergärten. Mehrere Grund- und weiterführende Schulen sind im Stadtteil angesiedelt, ebenso wie Kindertagesstätten.

Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie Apotheken in der Umgebung gesichert. Beispielsweise befindet sich eine Praxis spezialisiert auf Orthopädie und Unfallchirurgie direkt in der Nähe. Auch größere medizinische Einrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind vielfältig. Der Naturpark Augsburg – Westliche Wälder sowie verschiedene Grünflächen und Sporteinrichtungen bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Zudem gibt es Restaurants, Cafés und Biergärten, die zu entspannten Stunden einladen.

Insgesamt überzeugt die Lage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und hoher Lebensqualität.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Wohnbereich



Flur und Eingang



Wohnzimmer



Hohe, helle Decken



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Offene Wohnküche



Küche



Küche



Küche



Küche



Küche



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Büro



Zugang zu den Räumen



Balkon



Eingang zur Wohnung



Treppenhaus



Hauszugang



www.katip-immobilien.de

Kontakt

Katip Immobilien GmbH

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: anfrage@katip-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr A. Katip

Impressum

www.katip-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.katip-immobilien.de

