

Gemütliche Doppelhaushälfte in ruhiger aber zentralen Lage in Augsburg



86156 Augsburg, Bärenkeller

Kaufpreis: 475.000,--

Eckdaten zur Immobilie

87,5 m²

Wohnfläche

105 m²

Nutzfläche

527 m²

Grundstücksfläche

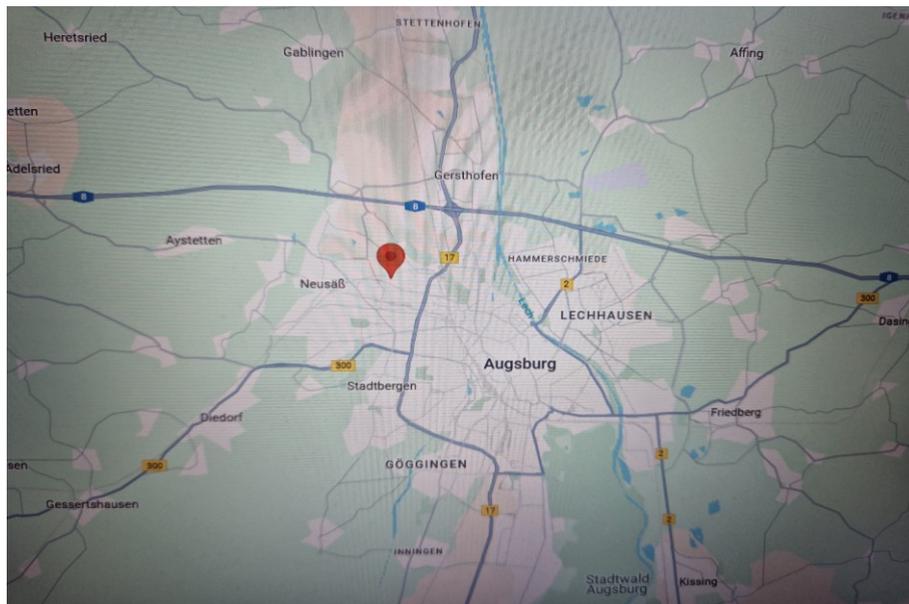
4

Zimmer

Weitere Angaben

Stellplatztyp	Garage und Außenstellplatz
Energie mit Warmwasser	Ja
Einbauküche vorhanden	Ja
Terrasse vorhanden	Nein
Gebäudeart	Wohn
Verfügbar ab	sofort

Umgebung und Infrastrukturinformation



Infrastruktur	Name	Entfernung ca.
Flughafen	München Franz Josef Strauß	90,00 km
Bahnhof	Augsburg Oberhausen	3,50 km
Bahnhof	Augsburg Hauptbahnhof	6,10 km
Autobahnauffahrt	71 b Neusäß	4,00 km

Ausstattungsmerkmale:

- Fliesen / Holz- und Parkettböden
- Badezimmer mit Badewanne / Dusche / Waschbecken / Toilette und Handtuchwärmer
- Küche (incl. EBK)
- Öl-Zentralheizung (Gasanschluss in der Straße)
- großzügiger Garten mit Werkstatt, Schuppen und Gewächshaus
- große unterkellerte massive Garage (für kleinere Wohnmobile geeignet) mit Strom, Wasser- und TV-Anschluss und Rolltor
- Haus teilunterkellert
- PV-Anlage 2,72 KWp (2007) mtl. Einspeisevergütung € 99,00 bis 2027

durchgeführte Sanierungen 1992 / 1993

- Wasser- und Abwasserrohre
- Ölheizung mit Rohren und Tanks
- Estrich
- E-Leitungen
- Heizkörper
- Fenster
- Wärmedämmung Außenwände und Dach
- Außenabdichtung (Keller) mit Noppenfolie

Noch vorzunehmende Renovierungsmaßnahmen:

- Heizung
- übliche altersbedingte Schönheitsreparaturen

Zur Erweiterung der Wohnfläche wäre ein Anbau auf dem Grundstück denkbar.

Dieses Objekt eignet sich ideal für Paare oder Pendler, die eine ruhige Wohnlage suchen.

Energieausweisdaten

Endenergieverbrauch 156,6 kWh/(m²*a)
Baujahr 1937
Wesentlicher Energieträger Öl
Energieausweistyp Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse E
Ausweis erstellt am 11.02.2025
Ausweis gültig bis 11.02.2035

Besichtigung:

Besichtigungstermine sind in Abstimmung mit den unten benannten Ansprechpartnern selbstverständlich jederzeit möglich.

Bedingungen:

Die im Falle eines Kaufes zu zahlende Käufergebühr beträgt 3,57% (inkl. gesetzliche MwSt.) aus dem vereinbarten Kaufpreis bei notarieller Beurkundung.

**Unsere
Geschäftsbedingungen:**

Dieses Angebot ist ausschließlich für sie bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Verkäufer übermittelten Angaben können wir keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Interessiert? – Wenden Sie sich an

Immobilien Langenmair
Tel.: 08272/5477 – Mobil: 0171/7709645 – Fax:
08272/5478
E-mail : info@immobilien-langenmair.de





