

## Gemütliche Doppelhaushälfte in ruhiger aber zentralen Lage in Augsburg



86156 Augsburg, Bärenkeller

**Kaufpreis: 475.000,--**

### Eckdaten zur Immobilie

**87,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**105 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**527 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

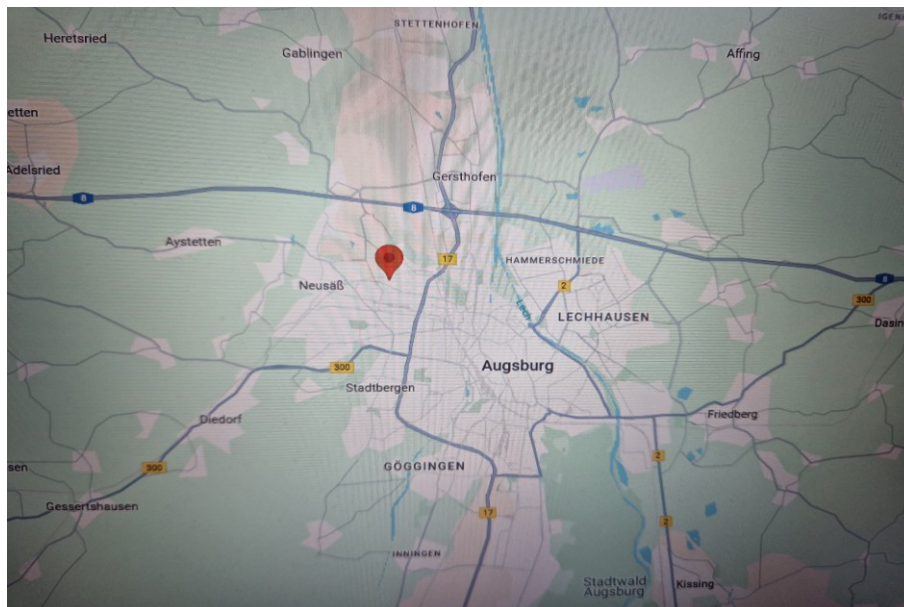
**4**

Zimmer

## Weitere Angaben

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

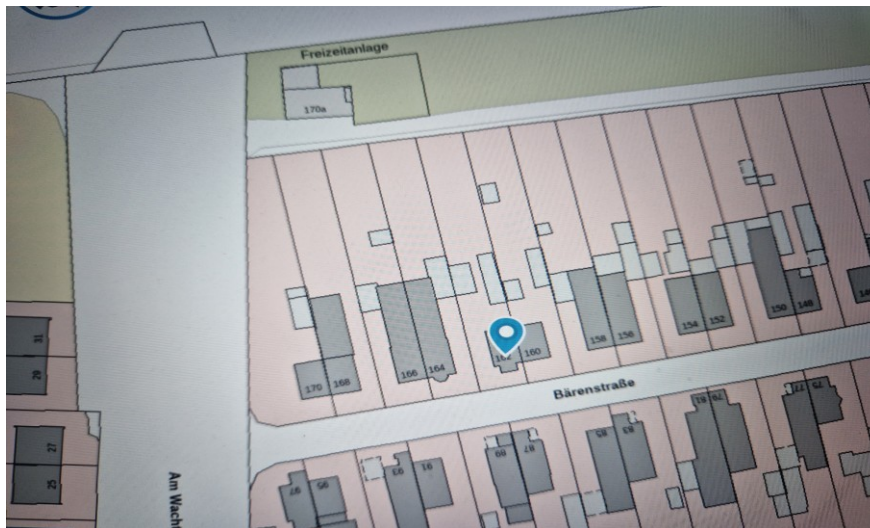
## Umgebung und Infrastrukturinformation



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

## Topographische Karte

---



## Allgemeine Beschreibung

Die im Jahr 1937 massiv gebaute und teil unterkellerte Doppelhaushälfte mit großem Garten sowie einer im Jahr 1986 erstellten unterkellerten geräumigen Garage mit Außenstellplätzen befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im westlichen Augsburg Stadtteil Bärenkeller.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Nahverkehrsanbindung, der Bahnhof Augsburg-Oberhausen oder Neusäß sowie die Anschlussstellen zur B17 und A8 sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Uniklinikum Augsburg ist in nächster Nähe.

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1992 / 1993 grundlegend saniert und 1997 um einen Erker erweitert. Im Jahr 2007 wurde auf der Südseite des Daches eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 2,72 KWp installiert.

Im Erdgeschoss befindet sich der Wohn- und Essbereich, Küche und Bad. Über eine Holzterasse gelangen Sie ins Obergeschoss mit zwei Schlafräumen. Der ausgebauter Dachstuhl bietet Ihnen einen weiteren Raum zur individuellen Nutzung.

Im großzügigen Garten mit Werkstatt, Schuppen und Gewächshaus bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein.

### **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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:info@immobilien-langenmair.de)

