

# EXPOSÉ

## VERKAUFT: RMH im Erbbaurecht in beliebter Lage von Augsburg zum Kauf - sofortiger Bezug möglich



### ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus  
Adresse: 86169 Augsburg / Firnhaberau  
Baujahr: 1958  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 103,50 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 40 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 183 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Energieausweis: Bedarfsausweis

**VERKAUFT**  
**€ 299.000,-**

**Wettengl + Marzahn Immobilien**

Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg ° Tel.: 0821 / 9075390  
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

> Reihenmittelhaus  
> Augsburg / Firnhaberau  
> 4 Zimmer

> 103,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: PK-422



## Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	86169 Augsburg / Firnhaberau
Baujahr	1958
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	103,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	183 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	299.000,- €
Anzahl Etagen	2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	142,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2033-04-17
Energieausweis Baujahr	1958
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Fahrradraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % aus dem notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenmittelhaus in begehrter Lage der Augsburger Firnhaberau.

Das Haus steht auf einem 183 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Es befindet sich auf einem Erbbaugrundstück - das bedeutet, Sie erwerben das Reihenmittelhaus, während das Grundstück im Erbbaurecht genutzt wird.

Der bestehende Erbbaurechtsvertrag läuft noch bis zum Jahr 2057. Eine vorzeitige Verlängerung wurde bereits in Aussicht gestellt. Der derzeitige jährliche Erbbauzins beläuft sich auf 1.372,50 EUR.

## Ausstattung:

Das Haus wurde 1958 in solider Massivbauweise errichtet und seither regelmäßig gepflegt und instandgehalten.

Besondere Merkmale der Bauweise sind:  
o30 cm starkes Mauerwerk aus Hochlochsteinen  
o massive Stahlbetondecken  
o Holzfenster mit 2-fach Verglasung

Im Laufe der Jahre erfolgten umfangreiche Modernisierungen, insbesondere im Jahr 1992, sowie fortlaufende Erhaltungsmaßnahmen:

o Dämmung der Kellerdecke (2023)  
o Einbau einer Klimaanlage im Wohnzimmer (2023)  
o Abschleifen und Aufarbeitung der Parkettböden (2023)  
o Neueindeckung des Daches inkl. Dämmung (Pavatex) und Einbau neuer Dachflächenfenster (2008)  
o Austausch des Durchlauferhitzers (2019)  
o Komplette Badsanierung (2009)  
o Anbau eines Windfangs mit Gäste-WC (2002)

## Lagebeschreibung:

Das Reihenmittelhaus befindet sich im beliebten Augsburger Stadtteil Firnhaberau. Die ruhige Wohngegend zeichnet sich durch ihre familienfreundliche Atmosphäre, viel Grün und eine gute Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar.

Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind auch fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut - Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt, die Augsburger Innenstadt erreicht man in ca. 10-15 Minuten. Mit dem Auto besteht ein schneller Anschluss an die B2 sowie die A8 (München-Stuttgart).

Zur Naherholung laden die Grünflächen der Firnhaberau, die Lechauen sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege in direkter Umgebung ein.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.4.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 142.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und überzeugen

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Augsburg / Firnhaberau
- > 4 Zimmer

- > 103,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-422



sich vor Ort von dieser attraktiven Immobilie.

Ihr Team von Wettengl + Marzahn  
Immobiliencenter Augsburg  
Immobilienmakler seit 1990  
Verkauf + Vermietung + Finanzierung

## Objektbilder:



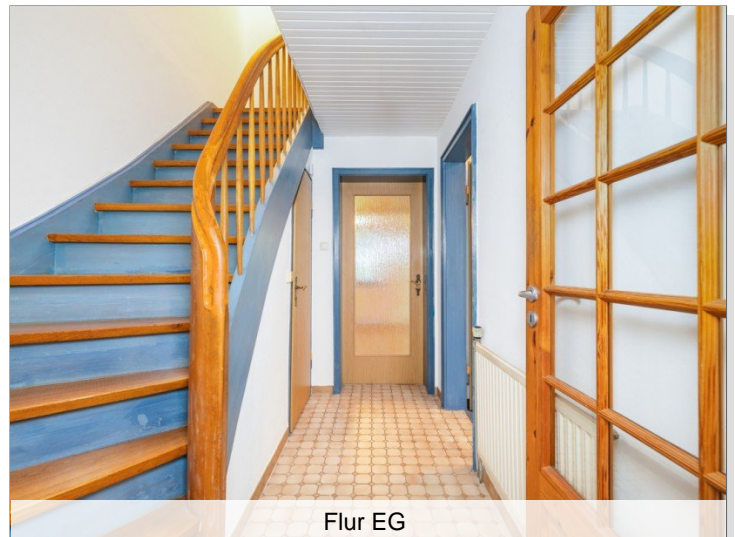
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Flur EG



Garten

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Augsburg / Firnhaberau
- > 4 Zimmer

- > 103,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-422



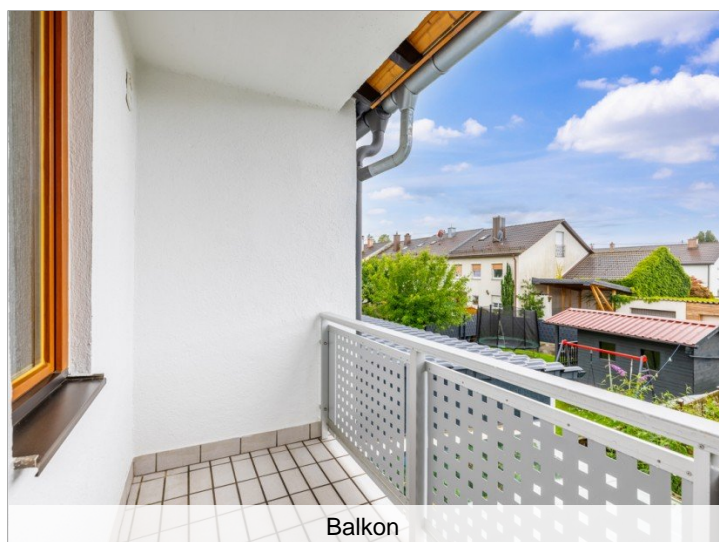
Gartenhaus



WIGA Kind



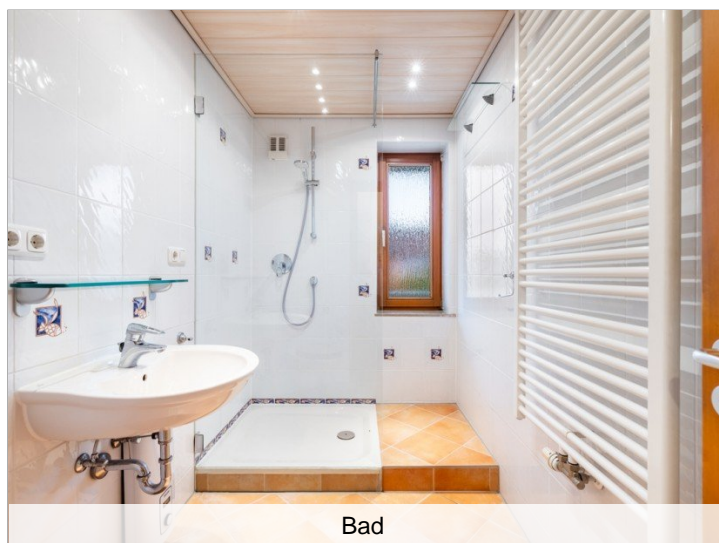
Schlafzimmer



Balkon



Kind

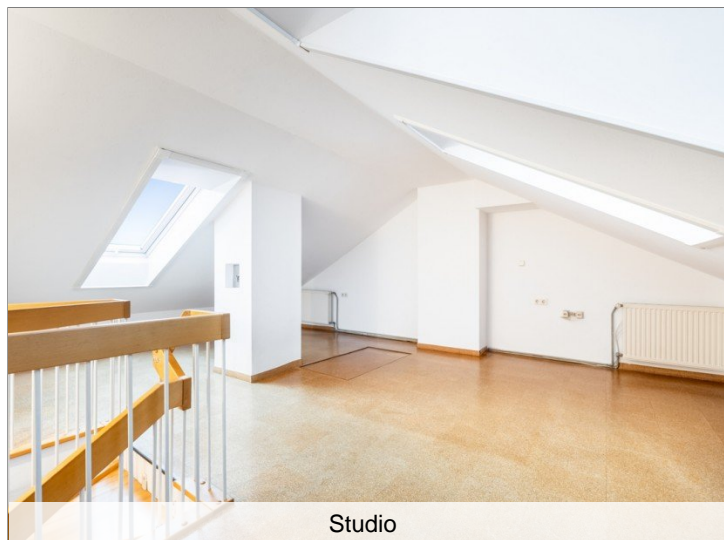


Bad

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Augsburg / Firnhaberau
- > 4 Zimmer

- > 103,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-422



Studio



Windfang



Gäste WC

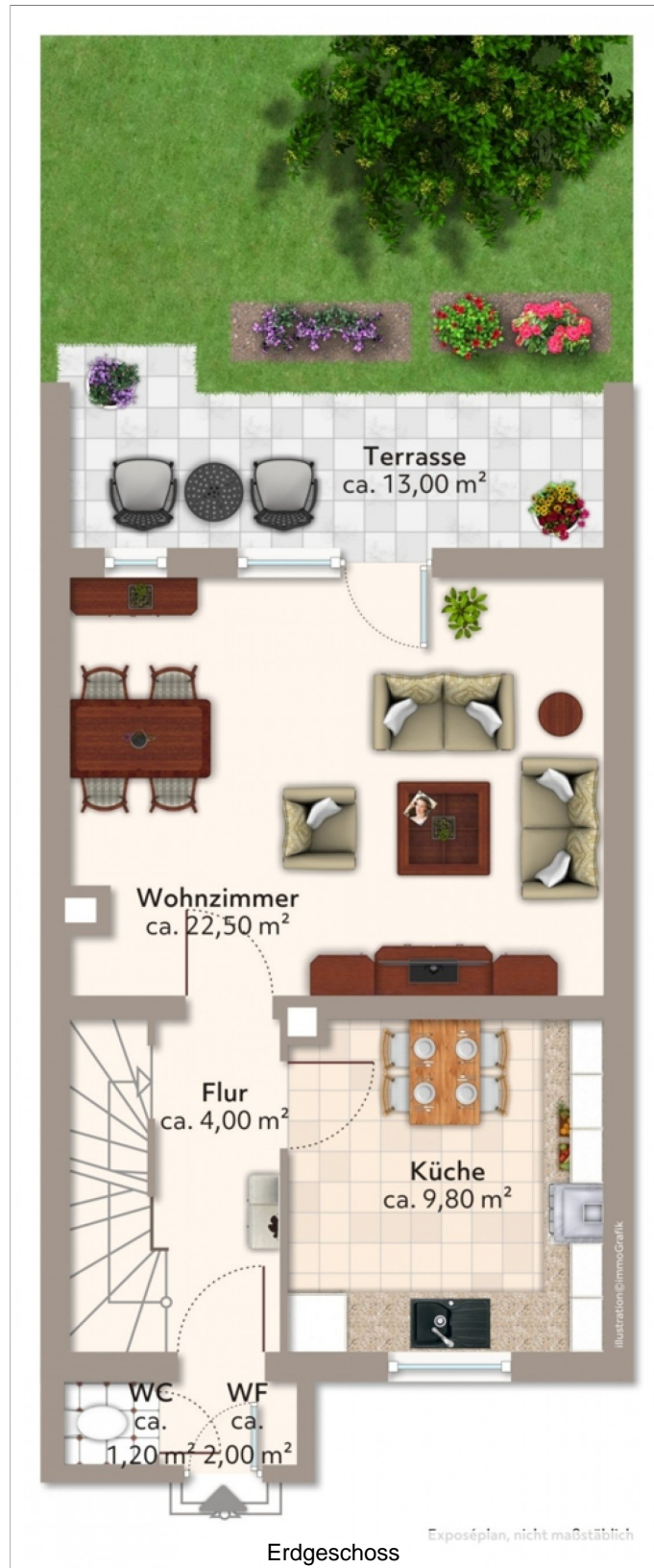


Treppe OG zu DG

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Augsburg / Firnhaberau
- > 4 Zimmer

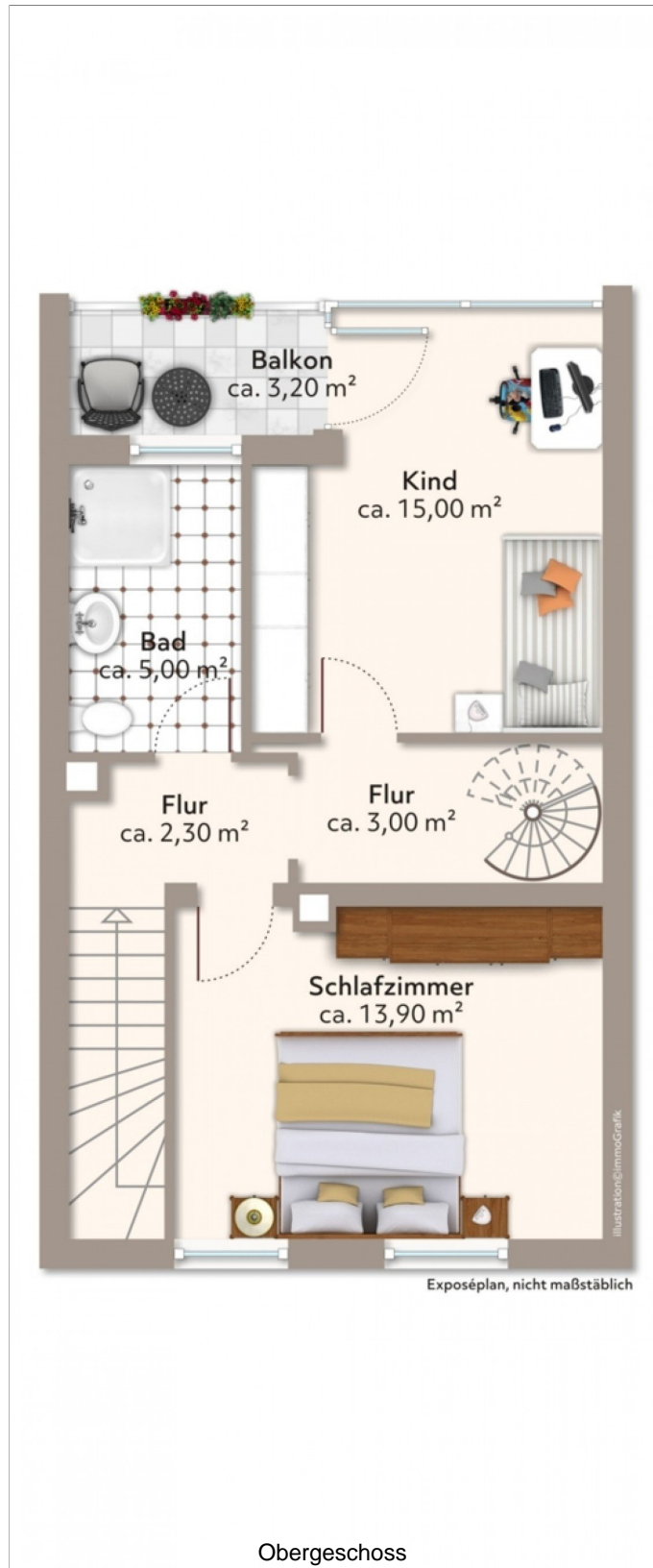
- > 103,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-422



# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Augsburg / Firnhaberau
- > 4 Zimmer

- > 103,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-422



# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Augsburg / Firnhaberau
- > 4 Zimmer

- > 103,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-422



# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Augsburg / Firnhaberau
- > 4 Zimmer

- > 103,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-422



