

# Reiheneckhaus mit großzügigem Garten



**Maisstr. 3 d**  
86179 Augsburg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 130,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 370.000,00 EUR

Scout-ID: 93040312  
Objekt-Nr.: 222

IMMOBILIEN  
CLAUDIA  
REICHENBÄCHER 



### Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Claudia Reichenbächer  
Frau Claudia Reichenbächer  
E-Mail: [immo@reichenbaecher.eu](mailto:immo@reichenbaecher.eu)  
Tel: +49 8191 40 17 597  
Fax: +49 8191 93 18 58  
Web: <http://www.reichenbaecher.eu>

Haustyp: Reiheneckhaus  
Grundstücksfläche ca.: 341,00 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 3  
Badezimmer: 1  
Gäste-WC: Ja  
Keller: Ja  
Objektzustand: Gepflegt  
Baujahr: 1971  
Qualität der Ausstattung: Normal  
Letzte Modernisierung/  
Sanierung: 2014  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wesentliche Energieträger: Gas  
Bezugsfrei ab: 9 Monate nach  
Grundbucheintrag  
Garage/Stellplatz: Garage  
Anzahl Garage/Stellplatz: 1

Vermietet: Ja  
Mieteinnahmen pro Monat: 975,00 EUR  
Provision für Käufer: 3,57 % inkl. MwSt.

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages über das o.g. Objekt wird eine Maklergebühr von 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt. von der Kaufsumme am Vertragstag fällig, unbeschadet des Entgeltes der Gegenseite (Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision von Verkäuferseite). Die Käuferprovision wird mit Vertragsabschluss fällig und ist bei Notartermin an IMMOBILIEN CLAUDIA REICHENBÄCHER zu entrichten.

# Reiheneckhaus mit großzügigem Garten



**Maisstr. 3 d**  
86179 Augsburg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 130,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 370.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Das sehr gut aufgeteilte Reiheneckhaus erstreckt sich mit seinen ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5 Zimmern über 3 Etagen.

Das nach Westen ausgerichtete ca. 27 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer bietet genügend Platz für eine gemütliche Couchcke sowie einen familienfreundlichen Essbereich. Durch die großen Fensterfronten genießt man hier einen wunderbaren Blick in den bereits angelegten und eingewachsenen Garten mit großer Terrassenfläche (z.T. überdacht).

Die Küche kann als reine Arbeitsküche genutzt werden – die Einrichtung eines kleinen Essplatzes ist jedoch auch möglich.

Vom Eingangsbereich (Windfang als Garderobenbereich nutzbar) mit angrenzender Gäste-Toilette gelangt man – praktisch getrennt durch eine Türe – in die Diele, die aufgrund ihres Schnittes sehr großzügig und wohnlich wirkt.

Über den hübschen Treppenaufgang (Holztreppe natur + weiß) gelangt man in die ebenso großzügig geschnittene Diele des ersten Obergeschosses. Hier befinden sich 3 weitere Zimmer (jeweils ca. 18 m<sup>2</sup>, ca. 11 m<sup>2</sup>, ca. 9 m<sup>2</sup>), die unterschiedlich entweder als Schlaf- Kinderzimmer oder auch Büro genutzt werden können. Das größte dieser Zimmer verfügt über direkten Zugang zum überdachten Westbalkon. Das sich ebenfalls auf dieser Etage befindliche weiß geflieste Tageslichtbad, das vor einigen Jahren renoviert wurde, ist mit einem Waschbecken, einer Toilette, einer Eckdusche (Glasfront) sowie einer kleinen Badewanne ausgestattet (weiße Sanitäreinrichtungen).

Das ca. 18 m<sup>2</sup> große Zimmer im Dachgeschoss ist raffiniert geschnitten und lässt dessen Nutzung viel Spielraum. Das weitere Zimmer im Dachgeschoss kann als Stauraum genutzt werden – da der Raum nicht beheizbar ist, wurde dieser nicht mit zur Wohnfläche berechnet.

Das Haus ist voll unterkellert: Hier bieten sich zahlreiche Möglichkeiten zur Unterbringung von Allerlei und mehr. In der Waschküche ist genügend Platz für die Aufstellung einer Waschmaschine sowie eines Trockners. Besonders ist hier der direkte Zugang zum Garten (Süden) über eine Außentreppe zu erwähnen.

### Außenflächen:

Als außergewöhnlich für ein Reiheneckhaus ist hier der großzügige Garten mit ca. 250 m<sup>2</sup> und Süd-West-Ausrichtung zu bewerten. Hier bieten sich gerade in den Sommermonaten zahlreiche Möglichkeiten der Nutzung wie z.B. Spielfläche für die Kleinen, Grillecke, Blumen- oder Gemüsebeet-Anpflanzung. Zudem gehört zum Haus ein kleiner Vorgarten (Hauseingangsbereich).

Mit zum Haus wird eine Garage verkauft (im Kaufpreis inkludiert).

## Ausstattung:

EG:  
Windfang sowie Gäste-WC: helle Fliesen  
Diele: Laminat  
Küche: PVC  
Wohnzimmer: Schachtel-Parkett

Obergeschoss:  
Parkett sowie Laminat  
Badezimmer weiß gefliest, weiße Sanitärausstattung

Dachgeschoss:  
Laminat

Treppe: Holz

Fenster: Kunststoff weiß

Über die Jahre hinweg wurden vom Eigentümer regelmäßig Renovierungen / Modernisierungen durchgeführt:  
2014 Terrassenrenovierung (Austausch Bodenplatten)  
2012 Neuverlegung Laminat (Obergeschoss sowie Dachgeschoss)  
2012 Abschleifung Parkett Wohnzimmer  
2006 Fassadenanstrich  
2006 + 2004 Renovierung Elektrik  
2004 Fensteraustausch  
2004 Renovierung Badezimmer  
2003 Heizungserneuerung Gas (Buderos)

## Lage:

Das Reiheneckhaus liegt in einem ruhigen und schön gewachsenen Wohngebiet in Augsburg-Haunstetten. Mit der Lage des Hauses im südlichen Bereich der Stadt Augsburg sowie auch mit dessen Lage in Haunstetten selbst verbinden sich viele Pluspunkte, die die Verkehrsanbindung, die Nähe zu Einrichtungen wie Kindergarten und Schulen, die Einkaufsmöglichkeiten als auch den Freizeitwert betreffen.

So ist die Anbindung zu städtischen Verkehrsmitteln Richtung Augsburger Innenstadt sowie die in lediglich 5 Autominuten zu erreichende B17 als positives Kriterium zu bewerten. Familien mit Kleinkindern freuen sich über 3 Kindergärten, die jeweils in maximal 15 Minuten zu Fuß zu erreichen sind. Auch Grundschule und weiterführende Schulen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. Zudem bieten sich hier zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die eine Fahrt in die Augsburger Innenstadt unnötig machen. Gerade der heutzutage immer höher bewertete Freizeitwert ist erwähnenswert: das Haunstetter Hallenbad sowie das Naturfreibad, die Eishalle, die Tennis- und Golfanlage (Golfclub Lechfeld) sowie zahlreiche Sportvereine liefern Abwechslung im Alltag. Auch der Haunstetter Wald mit seinen Rad- und Wanderwegen sowie die nahe Lechstaustufe sind hier eine Besonderheit.

## Reiheneckhaus mit großzügigem Garten



**Maisstr. 3 d**  
86179 Augsburg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 130,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 370.000,00 EUR

### Sonstiges:

Aus Gründen des Schutzes der Privatsphäre des derzeitigen Mieters sind Fotoaufnahmen von den Innenräumen des Objektes leider nicht möglich.

Das Objekt ist derzeit vermietet - Kaltmiete (inkl. Garage EUR 975 / monatlich). Aufgrund der über 10-jährigen Mietdauer ist vom potentiellen Käufer bei Eigenbedarf-Anmeldung eine Kündigungsfrist von 9 Monaten (vom Zeitpunkt des Grundbuch-Eintrages gerechnet) zu beachten.

Gerne erwarten wir Ihre ANFRAGE. Bitte KONTAKTIEREN Sie uns per E-MAIL. Somit ist gewährleistet, dass wir jederzeit darauf reagieren können. Es wäre sehr von Vorteil, wenn Sie uns vorab einige ANGABEN ZU IHRER PERSON machen. Nutzen Sie hierzu bitte die PROFILANFRAGE in immobilienScout24! Vielen Dank!

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

#### Courtagepassus:

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages über das o.g. Objekt wird eine Maklergebühr von 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt. von der Kaufsumme am Vertragstag fällig, unbeschadet des Entgeltes der Gegenseite (Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision von Verkäuferseite). Die Käuferprovision wird mit Vertragsabschluss fällig und ist bei Notartermin an IMMOBILIEN CLAUDIA REICHENBÄCHER zu entrichten.



Gartenansicht Westen



Frontansicht Osten



# Reiheneckhaus mit großzügigem Garten



**Maisstr. 3 d**  
86179 Augsburg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 130,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 370.000,00 EUR



vielseitig zu nutzender Garten



große Terrassenfläche



südlicher Gartenbereich



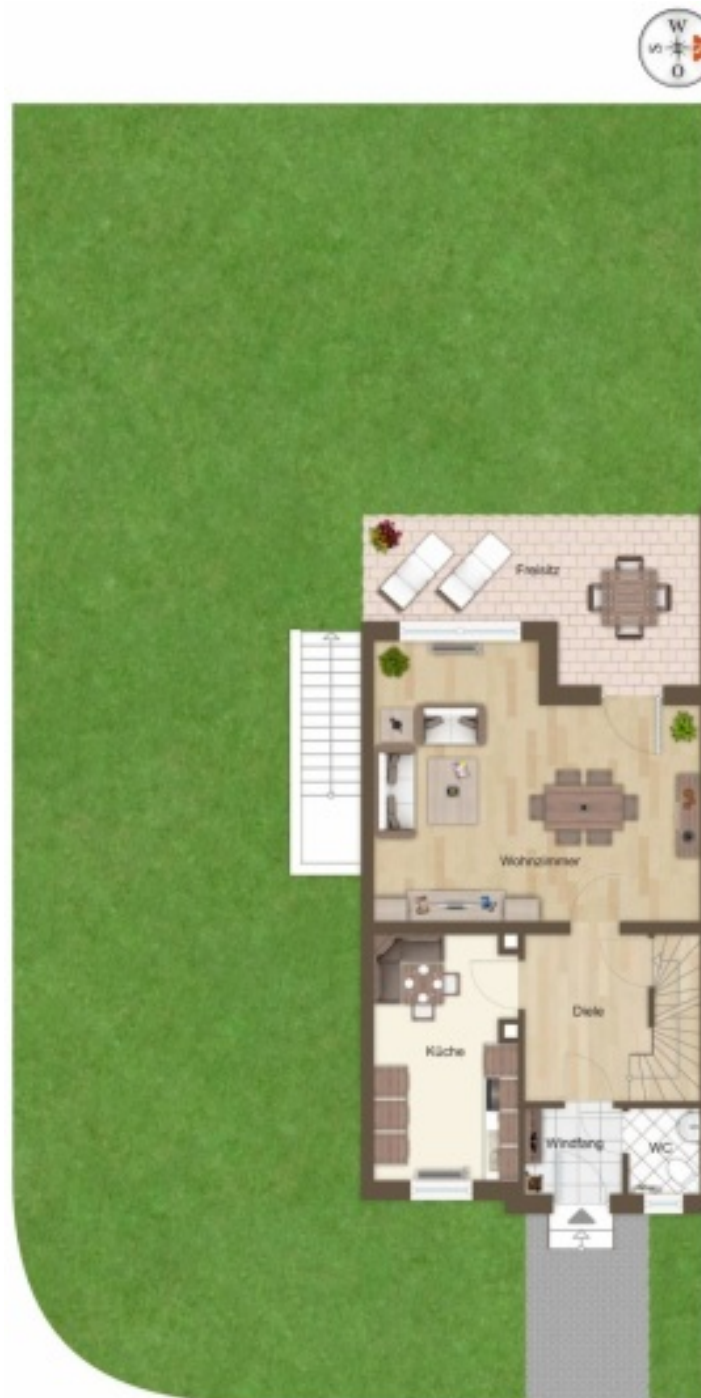
Garage

# Reiheneckhaus mit großzügigem Garten



**Maisstr. 3 d**  
86179 Augsburg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 130,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 370.000,00 EUR



Grundriss EG

# Reiheneckhaus mit großzügigem Garten



**Maisstr. 3 d**  
86179 Augsburg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 130,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 370.000,00 EUR



Grundriss OG

# Reiheneckhaus mit großzügigem Garten



**Maisstr. 3 d**  
86179 Augsburg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 130,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 370.000,00 EUR



Grundriss DG



# Reiheneckhaus mit großzügigem Garten



**Maisstr. 3 d**  
86179 Augsburg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 130,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 370.000,00 EUR



Grundriss Keller



