

Exposé

WOHN- U. GESCHÄFTSHAUS AUGSBURG INNENSTADT



Kleines Katharinengäßchen 10
86150 Augsburg
Tel: 0821 - 50871168
Fax: 0821 - 50871169
Mobil: 0172 2931814
kusterer@kusterer-immobilien.de

Wohn und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage BRUNNENLECH

Objektadresse

Anbieter

Am Brunnenlech 17-19
86150 Augsburg



OLIVER KUSTERER

Immobilienmakler IHK
Versicherungsfachwirt IHK

Objektdaten:

Objektart: Wohn- u. Geschäftshaus

Kaufpreis: VB: 3.400.000 €

Lage: Augsburg

+ Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt

Wohnungen 4 Wohnungen

Gewerbe 2 Einheiten

Wohnfläche 483,30 m²

Gewerbefl. 293,53 m²

Baujahr: 1876 in Wiederaufbau 1949/50
Sanierung 1958/59

Heizungsart: GAS Neu 2022

Energieausweis: ja

Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit Zustandekommen eines Kaufvertrages bei notarieller Beurkundung verdient und zur Zahlung fällig.

Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Eigentümers, hierfür übernehmen wir keine Haftung.

Unser Angebot erfolgt freibleibend und unverbindlich.

Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.



Energieverbrauch
169 kWh/(m²a) f+

AUGSBURG

ALLES, WAS EINE MODERNE STADT AUSMACHT

Inmitten der malerischen bayerischen Landschaft, erstrahlt die Stadt Augsburg als kulturelles Juwel und geschichtsträchtiges Zentrum. Mit ihrer reichen Geschichte, die bis in die Römerzeit zurückreicht, präsentiert sich Augsburg als eine Stadt, in der Tradition und Moderne harmonisch miteinander verschmelzen.

Die charmanten Gassen der Altstadt laden zu einem Spaziergang durch die Jahrhunderte ein, vorbei an prächtigen Renaissancebauten und mittelalterlichen Kirchen. Augsburgs kulturelles Erbe spiegelt sich auch in renommierten Museen und Galerien wider, die die Vielfalt der Stadtgeschichte sowie zeitgenössischer Kunst präsentieren.

Augsburg ist nicht nur für seine historische Bedeutung bekannt, sondern auch für seine lebendige Kulturszene und vielfältigen Veranstaltungen. Die Stadt beherbergt regelmäßig Festivals, Konzerte und Theateraufführungen, die Besucher und Einheimische gleichermaßen begeistern.

Neben dem kulturellen Reichtum bietet Augsburg auch eine Fülle kulinarischer Genüsse. Die traditionelle bayerische Küche wird in gemütlichen Biergärten und urigen Gasthäusern zelebriert.

Die Wirtschaftskraft Augsburgs gründet sich auf eine solide Mischung aus Tradition und Innovation. Als bedeutender Wirtschaftsstandort beherbergt die Stadt weltweit agierende Unternehmen und Forschungseinrichtungen, die die Stadt zu einem Motor für Fortschritt und Entwicklung machen.

Das facettenreiche Stadtbild verleiht Augsburg eine besondere Atmosphäre. Die Stadt an Wertach und Lech ist nicht nur ein historisches Kleinod, sondern auch ein lebendiger Ort, der den Puls der Zeit fühlt und Besucher mit offenen Armen empfängt.



WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN BESTER INNENSTADTLAGE von Augsburg

LEBEN IN AUGSBURG

Die Stadt Augsburg, mit einer Bevölkerung von rund 300.000 Einwohnern, präsentiert sich als lebendige und moderne Metropole. Direkt vor den Toren der Stadt liegt das Naherholungsgebiet des Augsburger Stadtwaldes, dem Siebentischwald, ein Eldorado für Spaziergänger, Radfahrer, Jogger und Erholungssuchende. Die Stadt profitiert zudem von der Nähe zu den Flüssen Lech, Wertach und dem idyllischen Ammersee, was einen hohen Freizeitwert verspricht.

Verschiedene kulturelle Veranstaltungen, Museen, Restaurants und Bars bereichern das städtische Leben.

Augsburg hat eine aktive Sportgemeinschaft. Der FC Augsburg ist der lokale Fußballverein. Die Stadt verfügt über Sporteinrichtungen für verschiedene Sportarten.



VERKEHRSANBINDUNG

Augsburg liegt verkehrsgünstig zwischen München und Ulm und ist gut an das Autobahnnetz angebunden. Der Autobahnanschluss A8 München–Stuttgart ist in wenigen Minuten erreichbar.

Der Hauptbahnhof ist bequem zu Fuß in kurzer Zeit erreichbar. Mit dem Zug ist man in ca. 35 Minuten in München.



LAGE vom Objekt



Das Objekt:

Objektbeschreibung:

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer erstklassigen Lage in der Altstadt von Augsburg und beherbergt insgesamt 4 Wohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten.

Die 4 Wohnungen variieren in ihrer Größe und bieten Raum zwischen 79 m² und 195 m².

Zusätzlich stehen 2 Gewerbeeinheiten zur Verfügung, deren Flächen 119 m² und 129 m² betragen.

Das Gebäude wurde im Jahr 1876 errichtet, nach dem Krieg in den Jahren 1949/50 wiederaufgebaut und 1958/59 einer umfangreichen Sanierung und Aufstockung unterzogen.

Alle Einheiten sind derzeit vermietet.



Wohn und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage
BRUNNENLECH



Wohn und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage BRUNNENLECH



Wohn und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage BRUNNENLECH



Wohn und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage BRUNNENLECH



Wohn und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage
BRUNNENLECH



UMGEBUNG



Wohn und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage BRUNNENLECH

Die Wohnungen sind sehr gut ausgestattet:

- Deckenhöhe bis 3,10 m
- Parkett
- Fliesen
- Kunststofffenster
- Balkone, Dachterrasse
- Neue Heizungsanlage 2022 Gas
- Bad mit Fenster



Wohn und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage BRUNNENLECH

BRUNNENLECH 17 BIETET:

Wohnfläche	483,30 m ²
Gewerbefläche	293,53 m ²
Vermietete Fläche	776,83 m ²
Wohnungen	4 Einheiten
Gewerbe	2 Einheiten
Grundstücksfläche	484 m ²
Baujahr	1876 wieder aufgebaut in 1949/50 und 1958/59 umfangreich saniert und aufgestockt
Bauweise	Massiv
Heizungsart	Zentralheizung Gas Neu 2022
Energieausweis (Verbrauch)	169 kWh/(m ² a) F Wohngebäude

AM BRUNNENLECH 17
86150 AUGSBURG



Wohn und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage
BRUNNENLECH

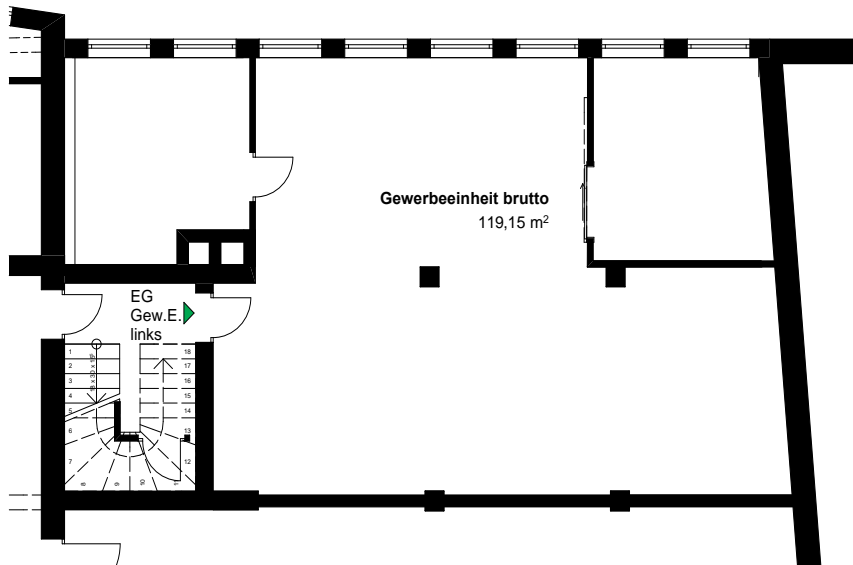


AM BRUNNENLECH 17
86150 AUGSBURG



Wohn und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage BRUNNENLECH

Erdgeschoss Gewerbe links
119,15 m²



Am Brunnenlech 17,
86150 Augsburg

EG Gewerbeinheit
links

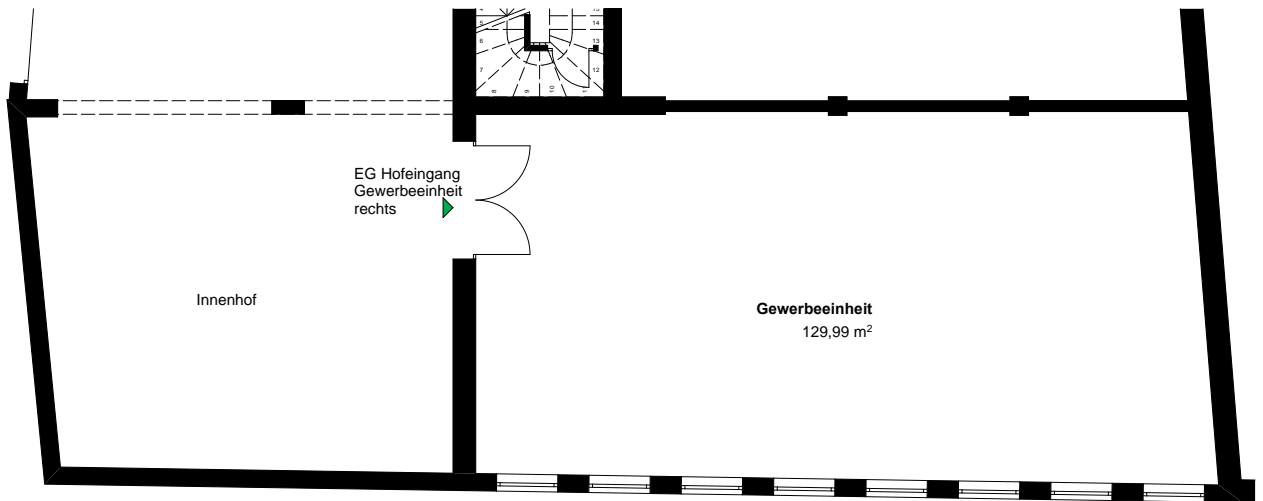
Flächen nach Aufmaß
M 1:100

01.08.2023



Wohn und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage BRUNNENLECH

Erdgeschoss Gewerbe rechts
129,99 m²



Am Brunnenlech 17,
86150 Augsburg

EG Gewerbeinheit
rechts

Flächen nach Aufmaß
M 1:100

01.08.2023

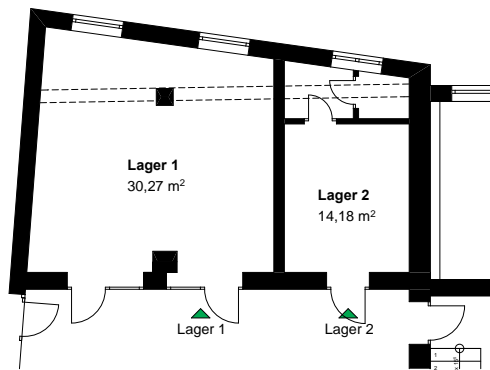


Wohn und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage BRUNNENLECH

Erdgeschoss Lager

30,27 m²

14,18 m²



Am Brunnenlech 17,
86150 Augsburg

EG Lager 1 und 2

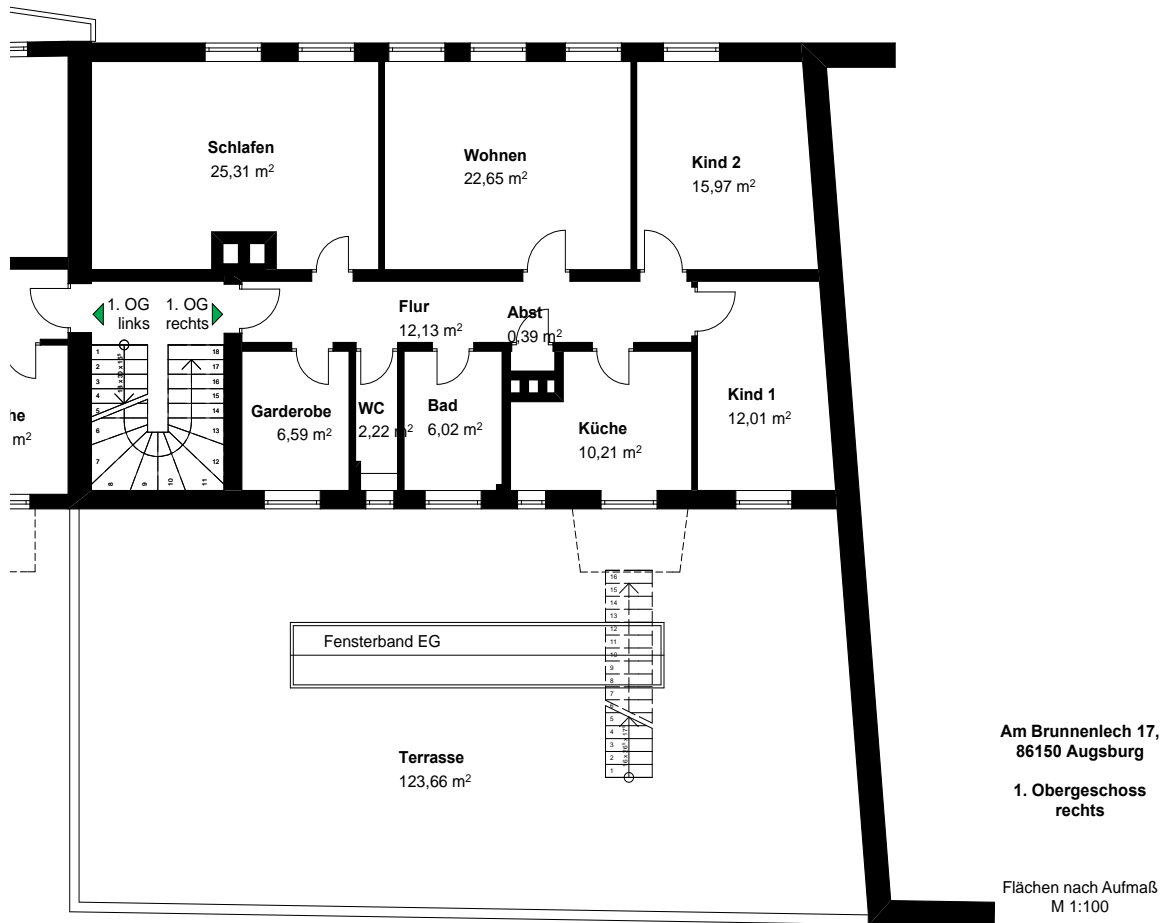
Flächen nach Aufmaß
M 1:100

01.08.2023



Wohn und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage BRUNNENLECH

Wohnung 1. Obergeschoss rechts 154,72 m²

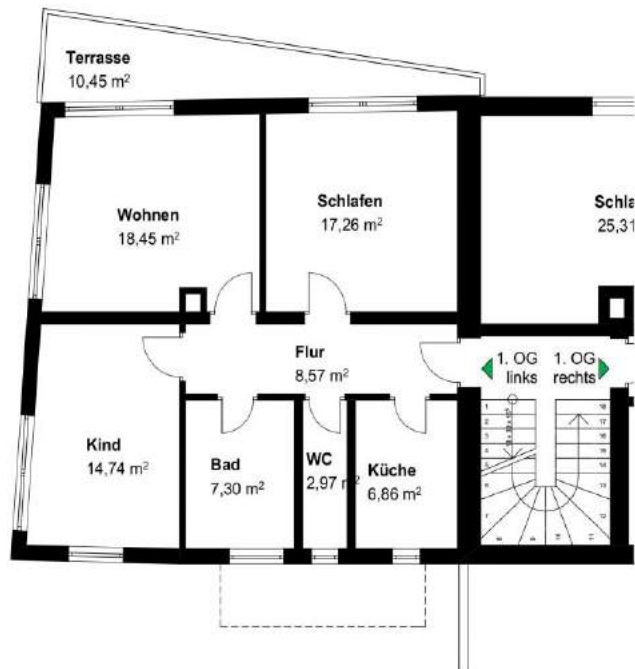


01.08.2023



Wohn und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage BRUNNENLECH

Wohnung 1. Obergeschoss links
79,63 m²



Am Brunnenlech 17,
86150 Augsburg

1. Obergeschoss
links

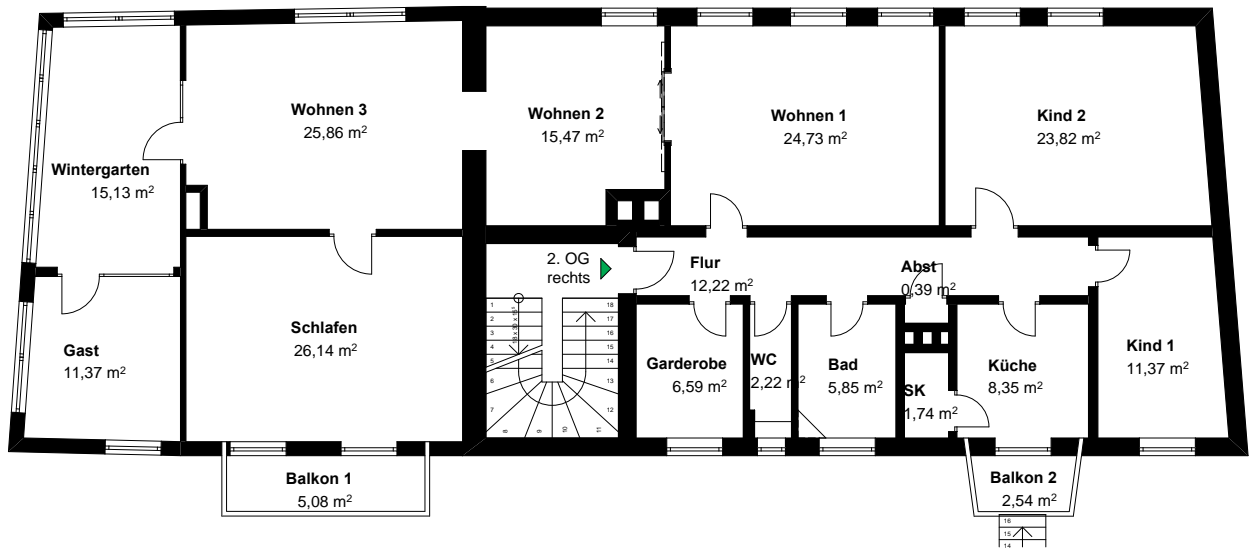
Flächen nach Aufmaß
M 1:100

01.08.2023



Wohn und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage BRUNNENLECH

Wohnung 2. Obergeschoss 195,06 m²



Am Brunnenlech 17,
86150 Augsburg

2. Obergeschoss

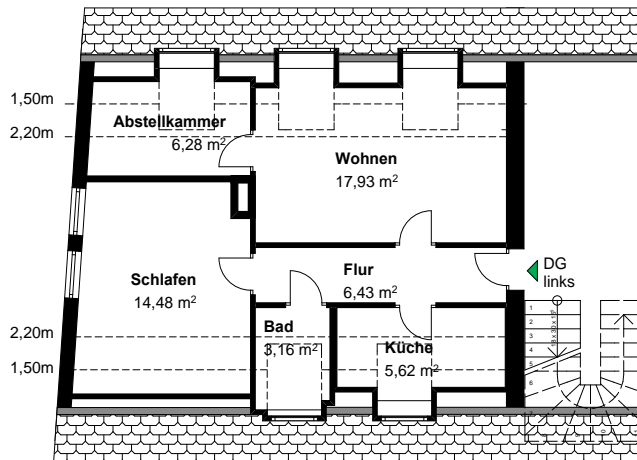
Flächen nach Aufmaß
M 1:100

01.08.2023



Wohn und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage BRUNNENLECH

Wohnung DACHGESCHOSS 53,89 m²



Am Brunnenlech 17,
86150 Augsburg

Dachgeschoss links

Flächen nach Aufmaß
M 1:100

01.08.2023



Wohn und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage BRUNNENLECH

GESAMTWOHNLÄCHEN

ERDGESCHOSS	293,59 m ²	GEWERBEFLÄCHE
1.OBERGESCHOSS	234,35 m ²	WOHNFLÄCHE
2.OBERGESCHOSS	195,06 m ²	WOHNFLÄCHE
DACHGESHOSS	53,89 m ²	WOHNFLÄCHE

GESAMT	776,89 m ²	Wohn u. Gewerbefläche
--------	-----------------------	--------------------------

WOHNFLÄCHEN JE WOHNUNG

1.OBERGESCHOSS links	79,63 m ²	WOHNFLÄCHE
1.OBERGESCHOSS rechts	154,72 m ²	WOHNFLÄCHE
2.OBERGESCHOSS	195,06 m ²	WOHNFLÄCHE
DACHGESHOSS	53,89 m ²	WOHNFLÄCHE



Wohn und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage BRUNNENLECH

Eingangsbereich



Flur im Haus



Wohn und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage
BRUNNENLECH



WER SIND WIR

KUSTERER IMMOBILIEN ist ein traditionsbewusstes, inhabergeführtes Augsburger Immobilienunternehmen.

Unser Unternehmen steht für höchste Qualität und ein überdurchschnittliches Kundenbewusstsein.

Unser Leistungsspektrum für den Immobilienverkauf beinhaltet eine professionelle Immobilienwertermittlung und Marktanalyse, sowie ein zielgerichtetes Immobilienmarketing und eine erstklassige persönliche Betreuung durch uns.

Ein After-Sales-Service ist für uns selbstverständlich.

Für den Finanzierungsbereich bieten wir eine bankenunabhängige, kompetente Beratung über unsere hauseigene Finanzierungsabteilung an.

EXKLUSIV-VERMITTLUNG IM ALLEINAUFTRAG

Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit Zustandekommen eines Kaufvertrages bei notarieller Beurkundung verdient und zur Zahlung fällig.

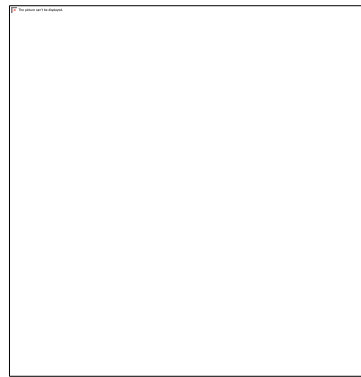
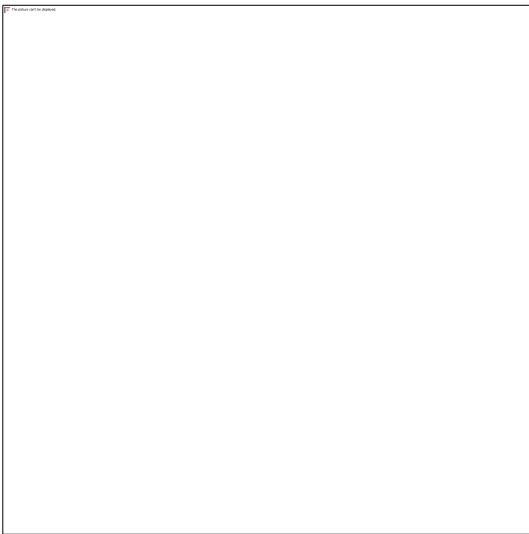
Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Eigentümers, hierfür übernehmen wir keine Haftung.

Unser Angebot erfolgt freibleibend und unverbindlich.

Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten





Wohn und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage
BRUNNENLECH

AUGSBURG

AM BRUNNENLECH 17
86150 AUGSBURG

