

## Exposé

### STADTWOHNUNG AUGSBURG



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

Objektadresse

Anbieter

Völkstraße 24  
86150 Augsburg



## OLIVER KUSTERER

Immobilienmakler IHK  
Versicherungsfachwirt IHK

## Objektdaten:

Objektart: EIGENTUMSWOHNUNG  
Lage: Augsburg  
Zimmer: 7 ZKB  
Wohnfläche: 228,19 QM  
Zustand: Gut  
Bezugstermin: jederzeit  
Baujahr: 1902 Denkmalschutz  
Heizungsart: Fernwärme  
Garage: 1 Einzelgarage

**Kaufpreis: VB 1.190.000 €**

**+ Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt**

Die Käuferprovision in Höhe von 2,38% 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.



## **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.

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.



## 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:

---

Diese außergewöhnliche Immobilie im Herzen von Augsburg bietet auf etwa 228 Quadratmetern Wohnfläche den idealen Raum für Wohnen und Arbeiten zugleich.

Mit 7 Zimmern, einer geräumigen Küche mit Speisekammer, Ankleidezimmern und begehbaren Schränken erfüllt diese Wohnung sämtliche Wünsche an Wohnkomfort.

Das Wohnzimmer erstreckt sich über circa 40 Quadratmeter und besticht durch einen charmanten Erker sowie Zugang zur Terrasse, die zum Verweilen einlädt.

Flügeltüren und eine Deckenhöhe von 3,20 Metern verleihen der Wohnung ein einzigartiges Flair. Das Haus wurde 1970 saniert und befindet sich in ausgezeichnetem Zustand. Eine Einzelgarage gehört ebenfalls zur Wohnung. Die Fernwärme beheizt die Wohnanlage, welche unvermietet ist und daher kurzfristig bezogen werden kann. Diese Immobilie verspricht ein erstklassiges Wohngefühl in ruhiger Lage, während gleichzeitig das pulsierende Leben Augsburgs in Reichweite liegt.



## AUSSTATTUNG

---

- HOLZFENSTER
- EINBAUKÜCHE
- TOLLE Terrasse
- 1 EINZELGARAGE UND KELLER
- ELEKTRISCHE ROLLLÄDEN ( TEILWEISE)
- DECKENHÖHEN 3,20 m
- BAD MIT FENSTER UND WANNE
- GÄSTE WC





# Hausansicht Süden



# Hausansicht Osten



# Hausansicht Nord EINGANGSBEREICH



# Hausansicht

## WESTEN MIT EINZELGARAGE UND WEITEREN KLEINEM GARTEN



ZWEITER  
GARTEN

GARAGE



# Hausansicht

## WESTEN MIT EINZELGARAGE UND WEITEREN KLEINEM GARTEN



# HAUSANSICHT MIT ERKER



# HAUSEINGANG



# WOHNZIMMER





# WOHNZIMMER MIT ZUGANG ZUR TERRASSE UND DEM ESSZIMMER



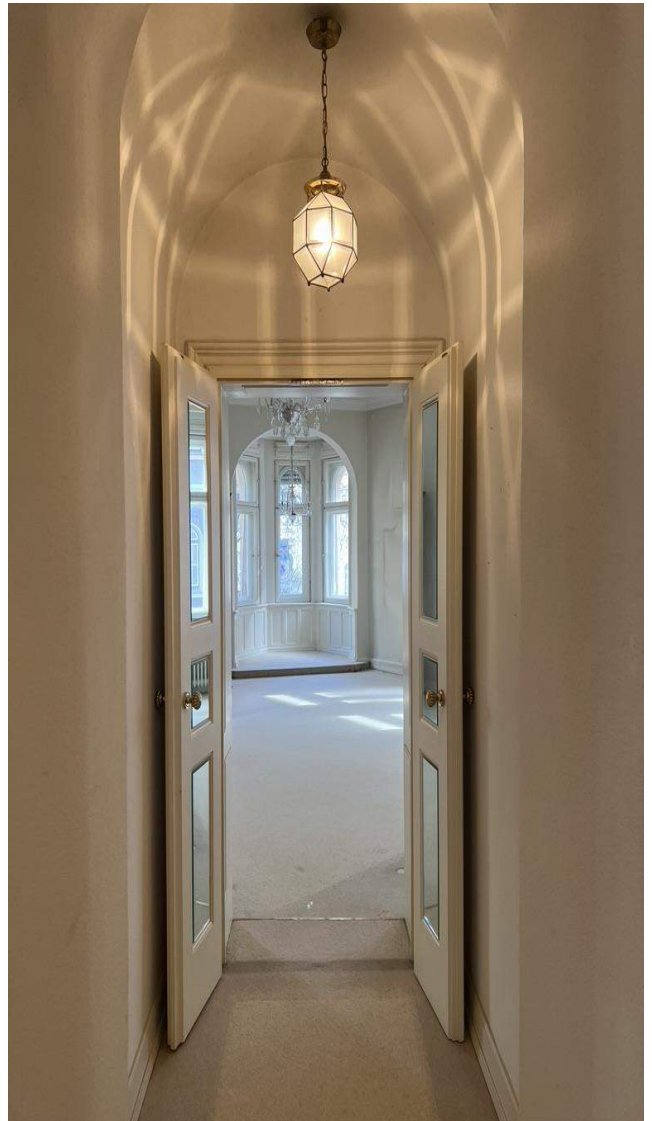
# ESSZIMMER



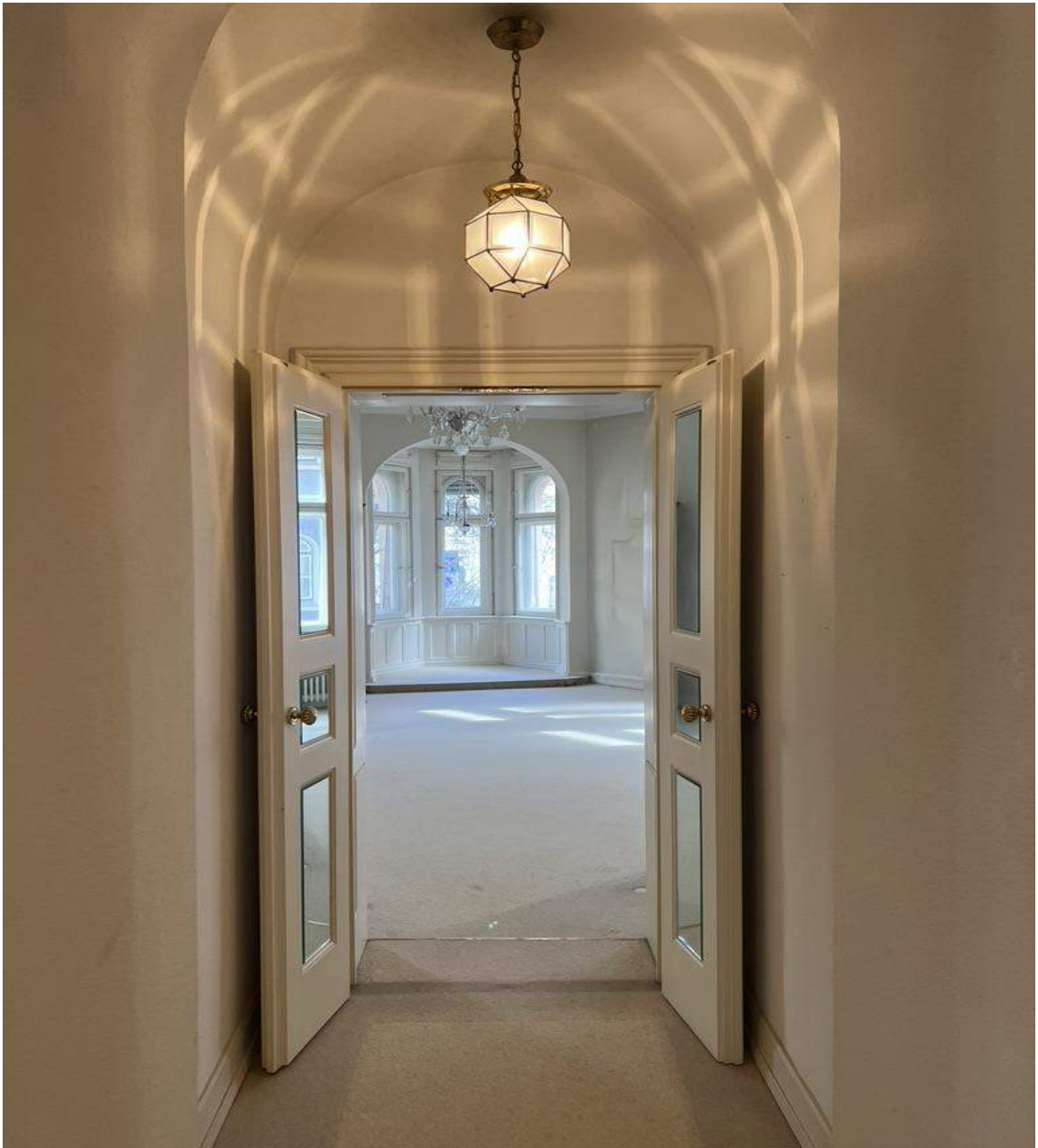
# ESSBEREICH



# BLICK INS WOHNZIMMER



# ZUGANG ZUM WOHNZIMMER



# FLUR



# KÜCHE



# BAD





# BAD



# GÄSTE WC



# ANKLEIDEZIMMER



# ANKLEIDEZIMMER



# ARBEITSZIMMER



# SCHLAFZIMMER



# KINDERZIMMER



# KINDERZIMMER





# TERRASSE



# TERRASSE



# GARTEN



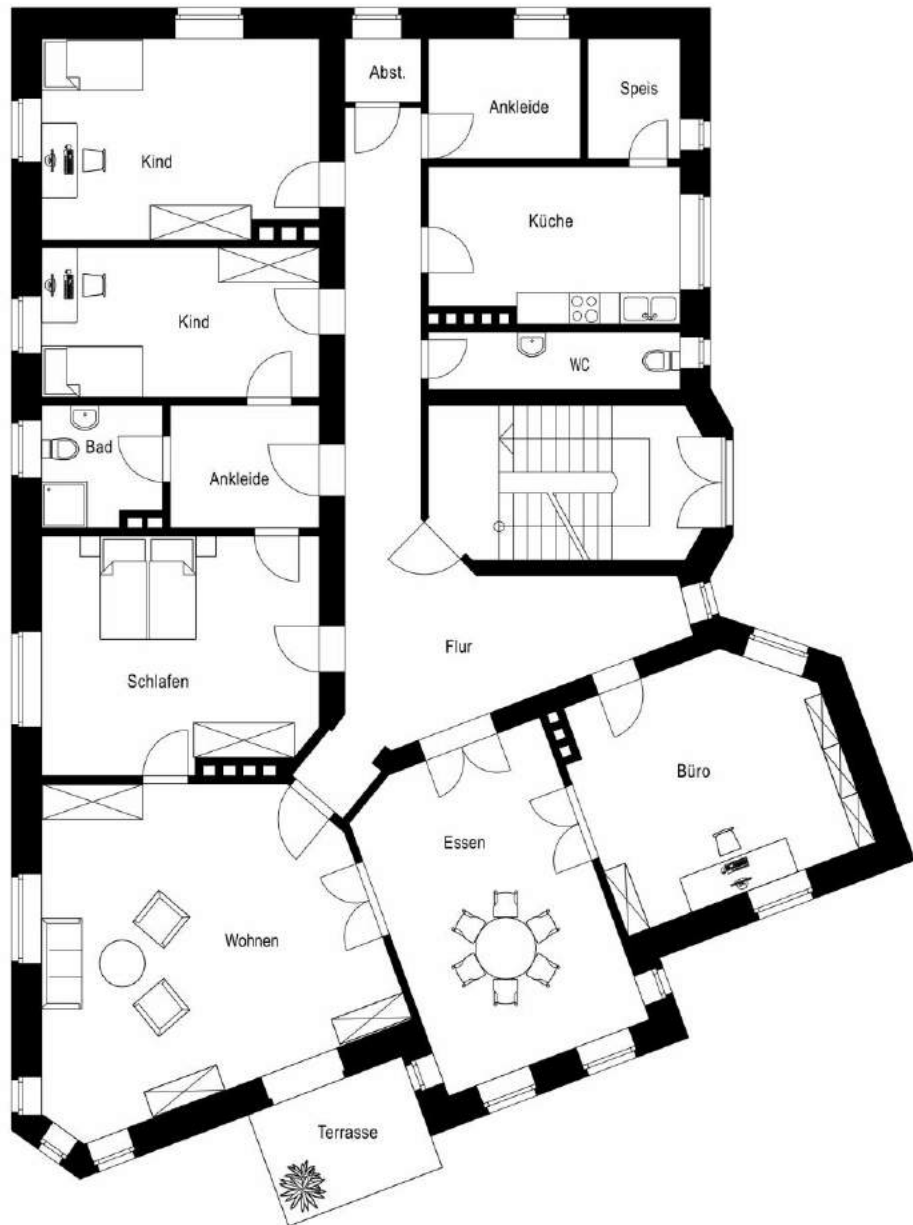
# GARTEN



# HAUS FLUR



# PLAN DER WOHNUNG



## FINANZIERUNG

### RUNDUM SICHER FINANZIEREN MIT KUSTERER IMMOBILIEN

#### UNSER SERVICE: KOMPETENTE, BANKENUNABHÄNGIGE BERATUNG

- Individuell auf Sie zugeschnittener Finanzierungsplan
- Bankenunabhängige Beratung
- Exzellenter Service vom ersten bis zum letzten Gespräch
- Unabhängige Finanzierungsberatung



