

## Nanu... Was haben wir denn da?

Preis: 1.100.000 €



### Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/246016>

Artikelnummer #246016

### Anbieter

**Garant Immobilien GmbH**

**Telefon:** 07751-918250

**Fax:** 07751 91825 20

Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

### Anzeigen Informationen

**Typ:** Kaufangebote

**Veröffentlicht am :** 12.04.24

### Preis

**Preis:** 1.100.000 €

**Provision:** 3,57 % (inkl. MwSt.)

**Im Kaufpreis enthalten:** Nein

### Details

**Wohnfläche:** 145 (m<sup>2</sup>)

**Anzahl Zimmer:** 5

**Anzahl Badezimmer:** 2

### Verfügbarkeit

**Verfügbar ab:** 03.05.24

# Nanu... Was haben wir denn da?

Preis: 1.100.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Ja, Sie vermuten richtig. Im Grunde handelt es sich bei diesem Angebot um ein Stadthaus. Da aber der dazugehörige Garten recht überschaubar ist, könnte dieses Haus durchaus für all diejenigen interessant sein, die bisher nur auf der Suche nach einer (Garten-)Wohnung waren. Hier sind Sie Ihr eigener Herr und die monatlichen \*Nebenkosten\* sind deutlich geringer! Was zunächst von außen wie ein \*normales\* Reihemittelhaus aussieht, entpuppt sich im Inneren als wahres Raumwunder. Und das in einer der begehrtesten Ecken Augsburgs. Staunen Sie über die Großzügigkeit der Räume, ausgestattet mit großen Fenstern, die für Helligkeit und eine einladende Atmosphäre sorgen, sowie über die durchdachte Grundrissgestaltung auf jeder Etage. Die Erdgeschossenebene mit Wohnbereich und moderner Einbauküche sowie der gemütliche und pflegeleicht gestaltete Garten sind der perfekte Ort für geselliges Beisammensein, sowohl im Kreise der Familie, als auch mit Freunden. Die obere Etage bietet Ihnen mit drei Schlafräumen und zwei Bädern genügend individuellen Raum für Ihre Privatsphäre. Das Highlight des Hauses ist aber sicherlich das Dachgeschoss, das sich mit seinem lichtdurchfluteten Studio und der großzügigen Dachterrasse, perfekt für gesellige Zusammenkünfte oder als Rückzugsort zum Entspannen eignet. Im Keller des Hauses befinden sich verschiedene Räumlichkeiten, darunter die Waschküche, der Heizungsraum mit sämtlichen technischen Einrichtungen sowie zwei weitere Räume, die zu Lagerzwecken genutzt bzw. als Hobbyräume eingerichtet werden können. Die gesamte Ausstattung des Hauses zeichnet sich durch eine durchgehend hohe Qualität aus und ist in einem sehr gepflegten und fast neuwertigen Zustand. Wohnraum, in den Sie sofort einziehen und drauflos wohnen können. Denn während bis vor Kurzem beim Kauf einer Immobilie das entscheidende Kriterium noch Lage, Lage, Lage war, heißt das neue \*Zauberwort\* inzwischen FERTIG! Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

**Lage:** Dieses schöne Haus ist ideal für alle, die die Annehmlichkeiten der Stadt schätzen und doch ruhig wohnen wollen. Mit kurzen Arbeitswegen, hervorragender Anbindung an den ÖPNV sowie an die B17 und einer zentralen Lage können Sie Ihre kostbare Zeit optimal nutzen. Für Bewegungsbegeisterte bieten sich zahlreiche Möglichkeiten zum Spazieren gehen, Radfahren, Laufen etc. entlang der Wertach. Gleichzeitig können Sie die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe nutzen.

**Weitere Angaben / Freitext:** Energieverbrauchsausweis

Energiekennwert: 57,60 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienz: Klasse B (<75)

Heizung: Fußbodenheizung mit Gas

Baujahr laut Energieausweis: 2011 x Garage, 1 x Stellplatz außen  
Erstbezug des Hauses: April 2012

**Objekttyp:** Maisonette

**Objektnummer:** 306.348

## Weitere Details & Energie

**Objektzustand:** Neuwertig

**Baujahr:** 2011

**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)

**Energieausweistyp:** Verbrauchsausweis

**Bedarf/ Verbrauch:** 57,6 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))

**Energieeffizienzklasse:** B

**Wesentlicher Energieträger:** Gas

**Heizungsart:** Fußbodenheizung

## Nanu... Was haben wir denn da?

Preis: 1.100.000 €

### Ausstattung

Gartenmitbenutzung

Gäste-WC

\* Gas Brennwertheizung sowie Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung \* Fußbodenheizung im ganzen Haus, außer im Keller (hier Heizkörper) und zusätzlich Handtuchheizkörper in den Bädern \* Holz-Alu-Fenster und Fensterelemente mit 3-fach Verglasung \* massives Echtholzparkett sowie großformatige italienische Feinsteinzeugbeläge \* Kellerausführung in Stahlbeton \* Weiße Wanne\* \* Kaminofen im Wohnbereich \* zwei Tageslichtbäder und ein Gäste-WC \* hochwertige Einbauküche \* mehr Sicherheit und Komfort mit Apple Smart Home (Thermostate, Eingangstüre, Tor, Klingel) \* ca. 50 qm Dachgarten<br/> <br/>

---

# Nanu... Was haben wir denn da?

Preis: 1.100.000 €

## Beschreibung

Ja, Sie vermuten richtig. Im Grunde handelt es sich bei diesem Angebot um ein Stadthaus. Da aber der dazugehörige Garten recht überschaubar ist, könnte dieses Haus durchaus für all diejenigen interessant sein, die bisher nur auf der Suche nach einer (Garten-)Wohnung waren. Hier sind Sie Ihr eigener Herr und die monatlichen \*Nebenkosten\* sind deutlich geringer! Was zunächst von außen wie ein \*normales\* Reihenmittelhaus aussieht, entpuppt sich im Inneren als wahres Raumwunder. Und das in einer der begehrtesten Ecken Augsburgs. Staunen Sie über die Großzügigkeit der Räume, ausgestattet mit großen Fenstern, die für Helligkeit und eine einladende Atmosphäre sorgen, sowie über die durchdachte Grundrissgestaltung auf jeder Etage. Die Erdgeschossenebene mit Wohnbereich und moderner Einbauküche sowie der gemütliche und pflegeleicht gestaltete Garten sind der perfekte Ort für geselliges Beisammensein, sowohl im Kreise der Familie, als auch mit Freunden. Die obere Etage bietet Ihnen mit drei Schlafräumen und zwei Bädern genügend individuellen Raum für Ihre Privatsphäre. Das Highlight des Hauses ist aber sicherlich das Dachgeschoss, das sich mit seinem lichtdurchfluteten Studio und der großzügigen Dachterrasse, perfekt für gesellige Zusammenkünfte oder als Rückzugsort zum Entspannen eignet. Im Keller des Hauses befinden sich verschiedene Räumlichkeiten, darunter die Waschküche, der Heizungsraum mit sämtlichen technischen Einrichtungen sowie zwei weitere Räume, die zu Lagerzwecken genutzt bzw. als Hobbyräume eingerichtet werden können. Die gesamte Ausstattung des Hauses zeichnet sich durch eine durchgehend hohe Qualität aus und ist in einem sehr gepflegten und fast neuwertigen Zustand. Wohnraum, in den Sie sofort einziehen und drauflos wohnen können. Denn während bis vor Kurzem beim Kauf einer Immobilie das entscheidende Kriterium noch Lage, Lage, Lage war, heißt das neue \*Zauberwort\* inzwischen FERTIG! Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

## Objekt Standort

[Augsburg, Deutschland](#)