

ZU VERKAUFEN

Wohn- und Geschäftshaus in BESTLAGE in Augsburg



EXCELLENCE Maklerhaus

mehr erfahren unter <https://excellence-maklerhaus.de/>

Objekt Nr. 2024-CS-1888

Ulmer Straße 224
86156 Augsburg / Kriegshaber



EXCELLENCE
Maklerhaus

www.excellence-maklerhaus.de

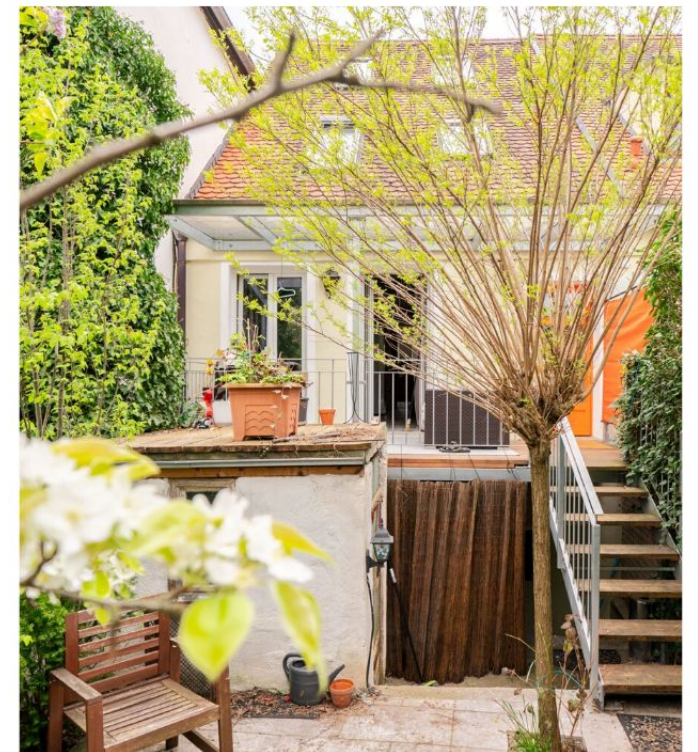
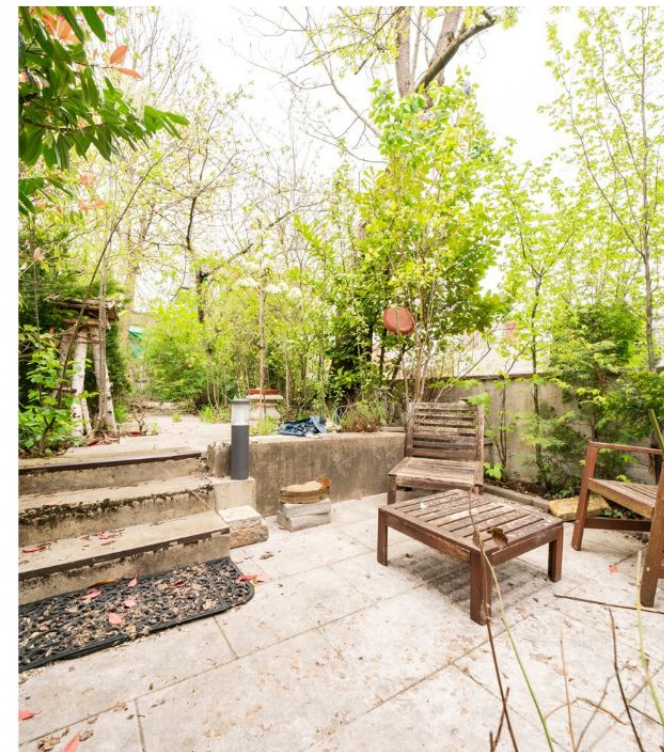
®

Augsburg - Kriegshaber



Das Universitäts-Klinikum befindet ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Auch Kindergärten, Grund- Mittel- und Berufsschulen und die Universität befinden sich im direkten Umkreis. Durch seine Innenstadtnahe Lage ist Augsburg-Kriegshaber ideal an den ÖPNV angeschlossen, sodass Ihnen alle Möglichkeiten offen stehen, die Stadt zu erkunden, ohne einen Parkplatz suchen zu müssen. Auch das Gewerbegebiet Stadtbergen ist in nur wenigen Minuten zu erreichen. Auch für Pendler ist Kriegshaber interessant. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnähnliche Umgebungsstraße B17 und die A8. So sind sie auch über das Nahverkehrsnetz hinweg ideal an die Nachbarstädte wie München, Donauwörth, Lindau etc. angebunden. Durch die Ortsrandnahe Lage erreicht man die Stadtteile Steppach und Neusäß ebenfalls in Windeseile. Die Nähe zu Veranstaltungsorten wie dem "Plärrer", aber auch zu Einrichtungen für die Freizeitgestaltung und Sportvereinen machen Augsburg-Kriegshaber besonders für Familien mit Kindern interessant. Hier wird es nie langweilig.

...im Westen Augsburgs ist mit ca. 19.000 Einwohnern ein belebter und bunter Stadtteil im Herzen der drittgrößten Stadt Bayerns. Zentral gelegen und doch im Grünen präsentiert sich der Stadtteil als äußerst vielfältig, familienfreundlich und bietet eine hohe Lebensqualität. Alle Einkaufsmöglichkeiten, soziale Einrichtungen, Kultur und Gastronomie sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die für Augsburg bekannten Sehenswürdigkeiten und Parkanlagen liegen vor Ihrer Haustüre. In dem nahegelegenen Naherholungsgebiet der westlichen Wälder können sich Outdoorfans ausleben und Familien die Freizeit genießen.



Hell und Modern

mit Maßangefertigten Möbeln

Als Teil des Ensembledenkmals "Judenhäuser in Kriegshaber" präsentiert sich dieses Reihennittelhaus aus dem 18. Jahrhundert zwar als altes, aber noch lange nicht in die Jahre gekommenes Schmuckstück in Altkriegshaber. Im Erdgeschoss befindet sich das "X7 SEVEN Bar & Café", welches seit Jahren vom gleichen Pächter liebevoll geführt wird. Das Café wurde in den vergangenen Jahren renoviert.

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine helle und einladende 1,5-Zimmer-Wohnung auf rund 57m². Der geräumige Wohn- und Schlafraum besticht durch seine große Fensterfront, welche den Raum nicht nur größer wirken lässt, sondern ebenfalls für schönes Licht zu jeder Tageszeit sorgt. Die Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung heizt kosteneffizient und zügig auf eine gemütliche Temperatur. Die schallisolierten Fenster halten nicht nur die warme Luft im Inneren der Wohnung, sondern sorgen auch dafür, dass der etwaige Straßenlärm draußen bleibt. Ein begehbare Kleiderschrank und ein maßangefertigter Schiebetürenunterschrank unter dem Fenster mit Tapetentüren bieten viel Stauraum, ohne dabei Wohnfläche zu verlieren. Das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschtisch und Einbauschränke lässt keine Wünsche offen. Auch für eine Waschmaschine findet sich hier Platz. Die Wohnküche mit Flur ist der Mittelpunkt der Wohnung. Hier handelt es sich um eine Echtholz-Schreinerküche inkl. Miele Backofen, Spülmaschine und Induktionskochfeld, welche zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Das Highlight der Wohnung ist der direkte Zugang von der Küche zur überdachten Loggia mit Garten. Hier kann schon beim ersten Kaffee des Tages ins Grün geschaut und der Feierabend geplant werden.



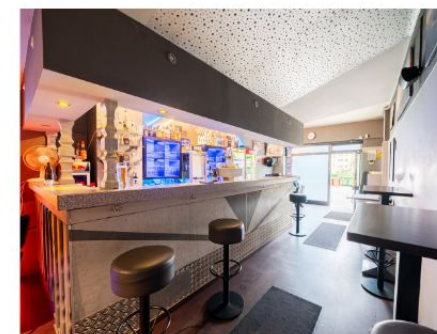
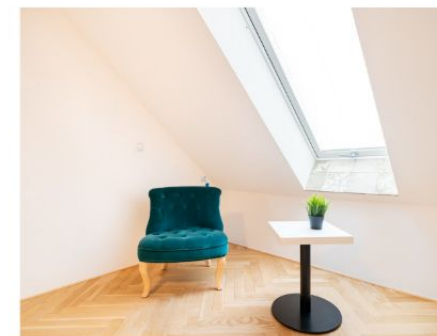
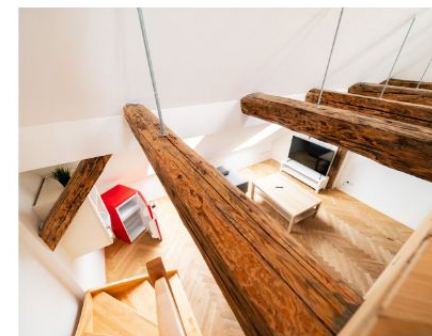
Ökologisch Nachhaltig saniert

für maximalen Komfort

Aus dem Treppenhaus gelangen Sie ebenfalls in die charmante 2,5-Zimmer-Maisonett-Wohnung im 2. Obergeschoss, welche sich auf rund 60m² inkl. Galerie unter dem Dach erstreckt. Die großzügige und offen gestaltete Wohnung wurde zuletzt als AirBnB vermietet. Das Herzstück dieses Apartments ist neben einem maßgefertigten Kabinett-Einbauschränke, die maßgefertigte Einbauküche, welche sich direkt im Wohn- und Essbereich befindet.

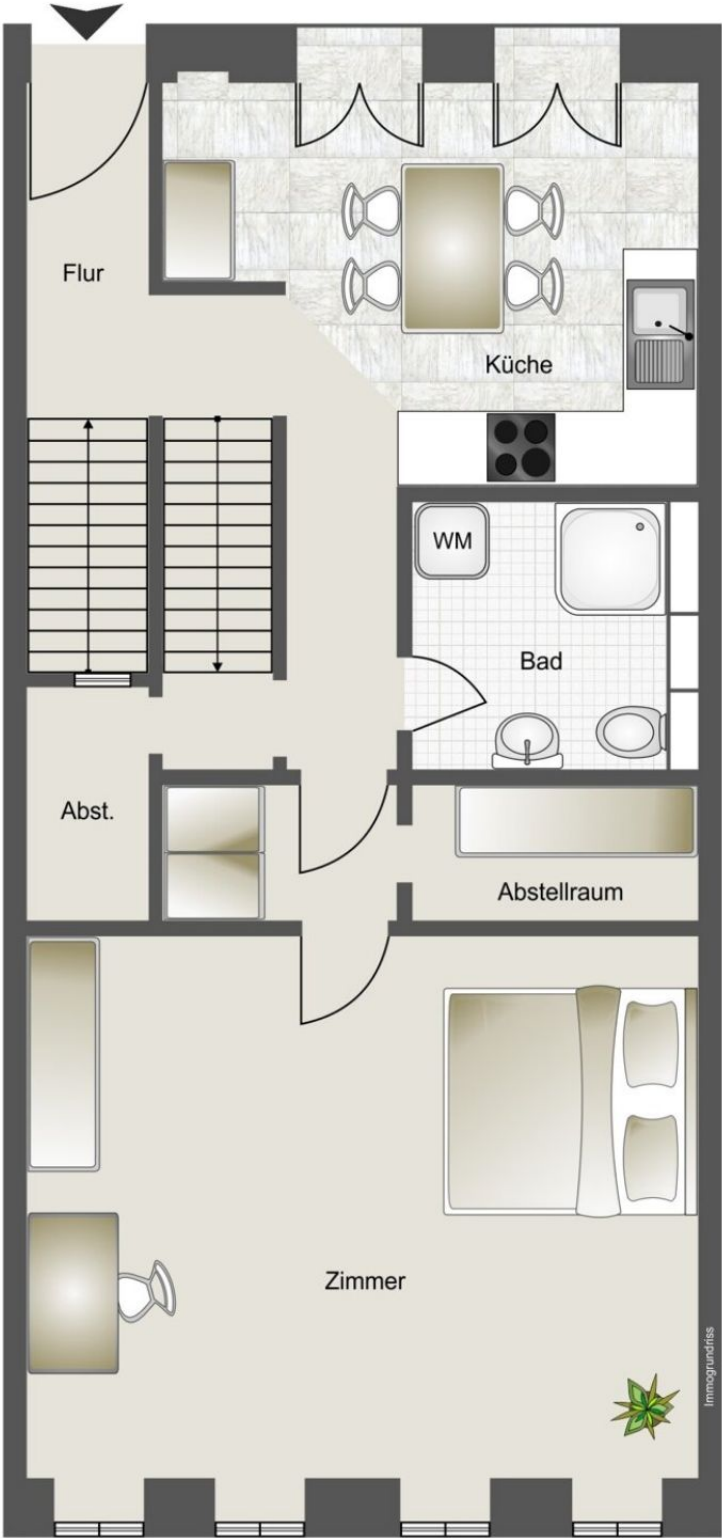
Hier ist genügend Platz um gemeinsam zu kochen oder abends ein Glas Wein zu trinken. Ein separates Schlafzimmer bietet den bestmöglichen Komfort. Das Wannenbad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss lädt zu entspannten Schaumbädern oder einer wohltuenden Dusche unter der Regendusche ein. Aus dem Wohnzimmer führt eine Treppe hinauf in die Galerie. Hier befindet sich ein schöner heller Raum, welcher als weiteres Schlafzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden könnte. Die gesamte Wohnung wird durch Wand- bzw. Dachschrägenheizung geheizt, sodass keine störenden Wandheizkörper verbaut wurden. Durch elektrische Innen- und Außenjalousien lässt sich die Wohnung komplett abdunkeln. Auch diese Wohnung hat einen eigenen Zugang zum Garten.

Das Objekt besticht ebenfalls durch seine ökologische Bauweise. Hier wurden ausschließlich unbehandelte Naturmaterialien wie Hanf und Jute zum Dämmen verwendet. Auch das verwendete Holz war stets unbehandelt. Durch die verbaute Schallisierung ist von der Ulmer-Straße nichts zu hören. Das gesamte Objekt ist momentan verpachtet. Diese ansprechende moderne Immobilie im Mantel des Denmalgeschützten Altbaus, eignet sich ideal zur Kapitalanlage oder zum Selbstbezug. Durch den externen Zugang zum zweiten Apartment, lässt sich dieses gut vermieten, um zusätzliche Einnahmen zu generieren. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und eine Besichtigung zu vereinbaren.



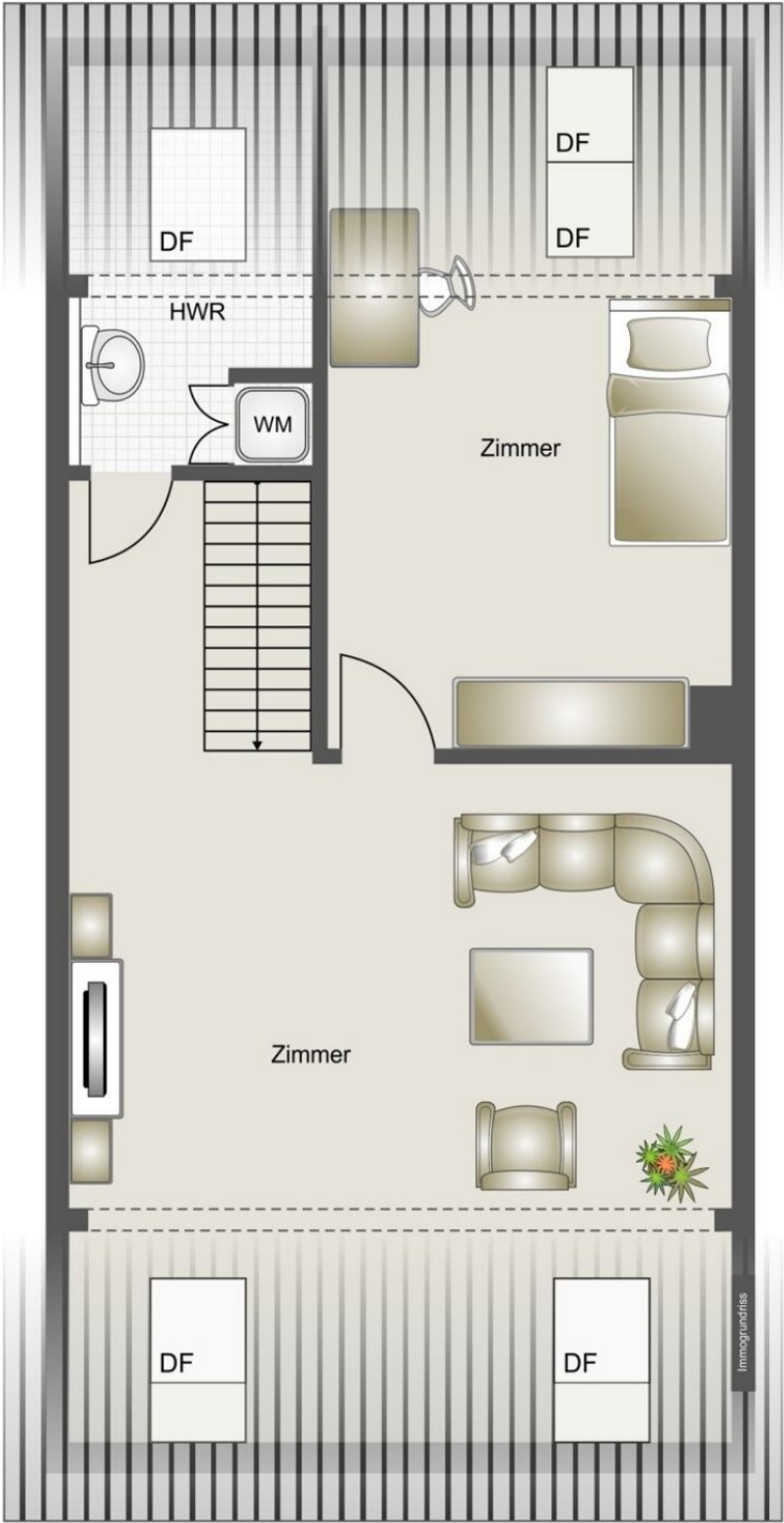
Grundriss

Apartment 1.OG



Grundriss

Apartment 2.OG / DG



Alles auf einen Blick...

Das Gebäude ist Teil des Ensembledenkmal - Judenhäuser in Kriegshaber

Ökologische Dämm-Materialien und Bodenbeläge ohne chemische Behandlungen

ERDGESCHOSS

Pub/Café, ca. 53m²

renoviert

seit 13 Jahren an den gleichen Besitzer verpachtet

ERSTES OBERGESCHOSS

Apartment 1 ca. 57m² + überdachte Loggia mit Zugang zum Garten

DACHGESCHOSS

Apartment 2 ca. 46m² mit Galerie unter dem Dach + Zugang zum Garten

zuletzt erfolgreich als AirBnB vermietet

GARTEN

Geräteschuppen

140m² Grundstück

2019 Komplettsanierung:

- Fenster
- Terrassentüren
- Dachflächenfenster
- Haustür
- Innentüren
- Dachisolierungen
- Fassadenisolierung Nordseite
- Erneuerung der Gasheizanlage
- Estrich im 1. OG mit Fußbodenheizung und Wandheizung
- Dachschrägenheizung im DG
- Erneuerung elektrischer Anlagen
- Erneuerung Wasser und Abwasseranlage
- Neue Bodenbeläge / Eiche Fischgrät-Parkett (unbehandelt)
- Treppen im DG erneuert

Glasüberdachte Loggia mit Treppe zum Garten



Als Kapitalanlage

zur Vernietung



Ein wunderschönes Objekt zur Kapitalanlage und/oder Selbstbezug, in einer vortrefflichen Lage. Wir freuen uns, Sie genauso begeistern zu dürfen, wie es bei uns gelungen ist.

Oder zum Selbstbezug

Hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen



Ihre Ansprechpartnerin

Annika Thompson
0160.91156917



EXCELLENCE
Maklerhaus

®



Annika Thompson
Immobilienmaklerin

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Telefon: +49 8221-200540

Mobil: 0160 91 15 6917

a.thompson@excellence-maklerhaus.de



Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.