

# ZU VERKAUFEN

Alleinstehendes Mehrfamilienhaus in 2. Reihe mit Garten und  
super Rendite



## EXCELLENCE Maklerhaus

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



Objekt Nr. 2024-CS-1887

Branderstraße 37a  
86154 Augsburg



**EXCELLENCE**  
Maklerhaus

[www.excellence-maklerhaus.de](http://www.excellence-maklerhaus.de)

®

# IM HERZEN VON AUGSBURG...

# Die Wohneinheiten...

... befindet sich dieses alleinstehende und renditestarke Mehrfamilienhaus mit viel Potential, in 2. Reihe gelegen, mit einer Garage, Vorplatz und Garten rund um das Haus. Durch seine verkehrsgünstige Lage Nähe Oberhauser Bahnhof ist dieses Objekt nicht nur für Kapitalanleger interessant, sondern auch für den Eigennutz. Durch ein abgrenzendes Treppenhaus sind das Erdgeschoss, das Obergeschoss und das Dachgeschoss getrennt voneinander zu bewohnen oder zu vermieten.

Im **ERDGESCHOSS** erwartet Sie eine großzügige 4 1/2-Zimmer-Wohnung mit ca. 79,10 Quadratmetern Wohnfläche, einer Küche und einem Badezimmer. Diese Wohnung eignet sich ideal für den Eigennutz, wenn das Objekt nicht zur reinen Kapitalanlage erworben werden soll.

Im **OBERGESCHOSS LINKS** befindet sich eine charmante 2 1/2-Zimmer-Wohnung (modern-neu renoviert) mit ca. 40,96 Quadratmetern Wohnfläche, einer Küche und Bad. Ideal z. B. für eine Einzelperson, die von Zuhause arbeitet und ein separates Büro benötigt, ein junges Paar oder aber auch für Monteure.

Im **OBERGESCHOSS RECHTS** befindet sich noch eine 2-Zimmer-Wohnung (modern/neu renoviert) mit ca. 34,33 Quadratmetern Wohnfläche, einer Küche und einem Badezimmer. Diese Wohnung eignet sich z. B. als Single- oder Studenten-Wohnung.

Im **ausgebauten DACHGESCHOSS** wartet eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 39,36 Quadratmetern Wohnfläche, einer Küche und einem Badezimmer. Auch diese Wohnung eignet sich zur renditestarken Vermietung als Handwerker oder Monteur-Apartment. Dieses Mehrfamilienhaus stellt seit Jahren nachweislich eine großartige Kapitalanlage mit Durchschnittlich 60.000 Euro Mieteinnahmen per anno dar.

Sie können auch nur einen Teil vermieten und selbst in der großzügigen Erdgeschosswohnung einziehen.- Das Haus ist massiv gebaut - Durch die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach können Stromkosten eingespart werden.- Die Gasthermenheizung kann in Zukunft problemlos durch eine Wärmepumpe ersetzt werden- Beide Wohnungen im 1. OG wurden komplett renoviert und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet- Im Garten befindet sich ein gemauerter Geräteschuppen - Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Elektrothermen, dies spart Heizenergie.



... sind momentan vermietet, können aber aufgrund befristeter Mietverträge leer zum Selbstbezug übergeben werden. Diese vielseitige Immobilie bietet viele Möglichkeiten. Ob Sie ein großes Familienhaus suchen oder Ihr Investitionsportfolio erweitern möchten, hier sind Sie genau richtig. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und eine Besichtigung zu vereinbaren.

# Augsburg-Oberhausen

Im Herzen von Augsburg und doch nicht mitten in der Stadt!

# Ein gemütlicher Ruheort

nah an der Innenstadt

Gut angebunden an den ÖPNV, befindet sich Augsburg-Oberhausen nur wenige Minuten vom Augsburger Stadtkern entfernt. Fußläufig erreichen Sie alle Orte, die für das tägliche Leben gebraucht werden. Ob Einkaufen, Shoppen, Ärzte, Kindergärten oder Schulen - nichts befindet sich weit weg. Auch für die Kleinen und Vierbeinigen Familienmitglieder ist in Augsburg-Oberhausen gesorgt. In der familienfreundlichen Umgebung befinden sich jede Menge Grünflächen und Spielplätze. Die nahegelegenen Wertach Auen laden besonders zum verweilen und genießen ein. Für Pendler ist Augsburg-Oberhausen ebenfalls ideal. In wenigen Autominuten erreichen Sie die autobahnähnlich ausgebaute B 17 und die Autobahn A8 und sind somit zeitnah Richtung Donauwörth, Landsberg, München und Stuttgart angebunden. Eine Haltestelle für den Nahverkehr befindet sich beinahe direkt vor der Haustür. Hier fühlt sich jeder wohl, der die Vorzüge der Stadt nicht missen möchte, aber doch nicht mitten im Stadtkern leben mag.

## Alles auf einen Blick!

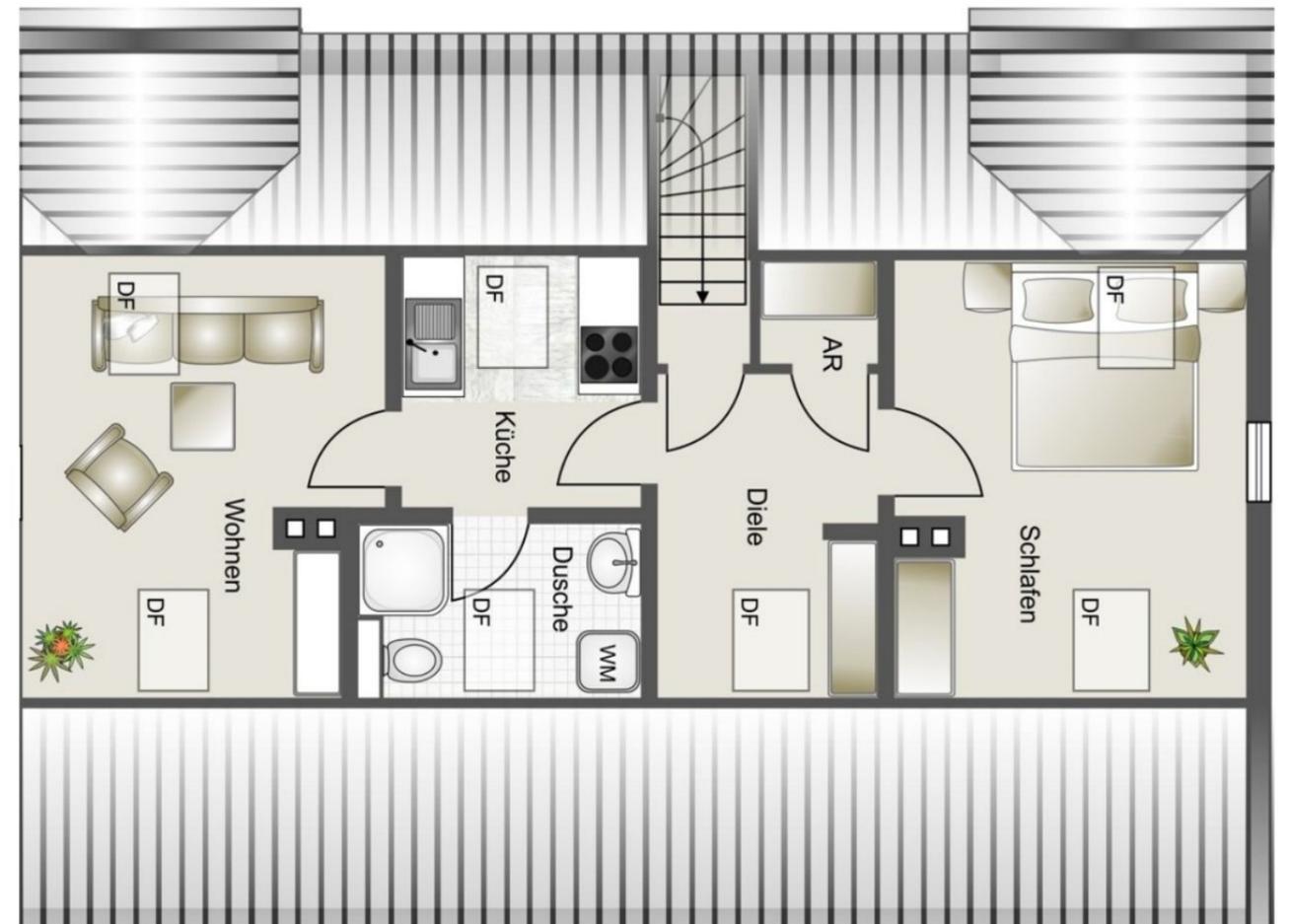
- # Alleinstehendes Mehrfamilienhaus in 2. Reihe
  - # Gemeinschaftsgarten
  - # 3 Wohneinheiten + Dachausbau (insg. ca. 216,88m<sup>2</sup>):
    - EG: 6 Zimmer, Küche, Bad (ca. 79,10m<sup>2</sup>)
    - OG links: 3 Zimmer, Küche, Bad (ca. 40,96m<sup>2</sup>)
    - OG rechts: 2 Zimmer, Küche, Bad (ca. 34,33m<sup>2</sup>)
    - DG: 2 Zimmer, Küche, Bad (ca. 39,36m<sup>2</sup>)
  - # 2,70m hohe Decken
  - # Gasheizung - Einbau einer Wärmepumpe möglich
  - # Dach in südlicher Ausrichtung für die Installation einer PV Anlage vorhanden
  - # Garage
  - # Vermietet:
    - Mögliche netto Mieteinnahmen ca. 60.000€ im Jahr
- Durch befristete Mietverträge kann das Haus leer übernommen werden.



Durch die Lage in zweiter Reihe ist von Verkehrslärm nichts zu hören. Genießen Sie das umliegende Grün und das zwitschern der Vögel.

# Grundriss

Erdgeschoss/Obergeschoss/Dachgeschoss



# Ihre Ansprechpartnerin

Annika Thompson  
01575 78 09 319



**EXCELLENCE**  
Maklerhaus

®



Annika Thompson  
Immobilienmaklerin

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

**Telefon: +49 8221-200540**  
**Mobiltelefon: 01575 78 09 319**  
**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.