Augsburg / Pfersee – Pfersee

Modernisiertes Stadthaus Wohnen und Gewerbe im beliebten Pfersee

Property ID: 25122003

PURCHASE PRICE: 850.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 155 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 320 m^2

Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

At a glance

Property ID	25122003
Living Space	ca. 155 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1895
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	850.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 70 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	04.02.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	137.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1895

Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

The property

Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

The property

VON POLL IMMOBILIEN

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?
Sie wünschen weitere Impressionen?
Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.
Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

The property

Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

The property

Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

The property

Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

The property

Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

The property

Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

The property

Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

A first impression

Zum Verkauf steht ein ansprechend modernisiertes Einfamilienhaus mit Gewerbeeinheit und separater Werkstatt/Atelier. Ursprünglich im Jahr 1895 erbaut, wurde das Gebäude stets instand gehalten. Die letzten umfangreichen Sanierungen wurden zwischen 2013 und 2024 durchgeführt.

Diese Immobilie besticht durch ihre stadtnahe Lage mit optimaler Verkehrsanbindung an den Nah- und Fernverkehr, was sie insbesondere für Pendler und Stadtliebhaber attraktiv macht. Sie befindet sich in der Nähe des Hauptbahnhofs, was eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr garantiert.

Mit einer Wohnfläche von etwa 225 m² und einer Grundstücksfläche von circa 320 m² bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie sowie für zusätzliche gewerbliche Nutzung. Die Immobilie teilt sich in zwei separate Wohneinheiten und eine vermietete Gewerbeeinheit, die als Friseursalon genutzt wird. Diese Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach macht das Objekt äußerst vielseitig. Insgesamt verfügt das Gebäude über sieben Zimmer, darunter vier großzügig geschnittene Schlafzimmer. Zwei moderne Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort und sind perfekt auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt.

Eine Besonderheit stellt die Wohneinheit unter dem Dach dar, die über ein separates Schlafzimmer sowie einen Wohn- und Essbereich in großzügiger und offener Bauweise inklusive Einbauküche verfügt. Ein geräumiges Bad mit Dusche rundet die Wohnung ab. Diese Einliegerwohnung ermöglicht flexibles Wohnen und Leben.

Der Wohnkomfort wird zusätzlich durch die stilvollen Holz-Kaminöfen erhöht, die an kalten Tagen für wohlige und autarke Wärme sorgen. Zwei Stellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Darüber hinaus ist das Objekt teilunterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet.

Umfangreiche Sanierungen wurden zwischen 2013 und 2024 durchgeführt, wobei das letzte Jahr die letzten Renovierungsarbeiten markiert. Das Haus weist einen soliden und zeitgemäßen Standard auf. Bei den Renovierungen wurde auf baugesunde Materialien Wert gelegt (Mineralputze, Lehmfarben, Solnhofer Naturstein, Vollholz).

Die Lage des Hauses bietet die Möglichkeit eines grünen und trotzdem urbanen Lebens

nahe dem Zentrum (Fußweg zum Zentrum: 15 Minuten, zum Fluss Wertach: 5 Minuten). Diese Vorteile gepaart mit einem hochwertigen Wohnambiente ergeben eine perfekte Lage. Durch die fußläufige Nähe zu Geschäften, Schulen und Freizeitmöglichkeiten eignet sich diese Immobilie ideal für alle, die Wert auf eine zentrale Lage und moderne Wohnbedingungen legen.

Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

Details of amenities

- stadtnahe Lage
- vollständig modernisiert
- 2 Wohneinheiten
- 1 Gewerbeeinheit/Friseur vermietet
- Wohneinheiten sofort einzugsbereit
- Kamin und Holzofen
- 2 Bäder
- große offen Dachwohneinheit
- Einbauküche im DG
- teilunterkellert
- hervorragende Verkehrsanbindungen nähe Hauptbahnhof
- 2 Stellplätze
- auf Wunsch kann das Nachbargrundstück dazu erworben werden

Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

All about the location

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Pfersee – ein sehr familiär geprägter Stadtteil, der neben seinem großen Stadtteilzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und der Wertach viele Freizeitangebote bietet.
An der Augsburger Straße sind die meisten Einkaufsmöglichkeiten des Viertels zu finden. Das direkt neben der Herz-Jesu-Kirche gelegene Kaufhaus Konrad bietet u.a. ein vielfältiges Sortiment von Mode über Haushalts- und Schreibwaren bis hin zu Spielzeug. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Edeka, Apotheken, Bäcker, Metzger, Blumen, Reinigung und der Drogeriemarkt Rossmann sind hier ebenfalls zu finden. Freitags ergänzt der Wochenmarkt mit regionalen Produkten die Palette des Angebots. Wer vom Shoppen hungrig wird, findet in Pfersee eine durchaus feine Auswahl an Lokalen und Cafés.
Auch mehrere Kindergärten und Kinderkrippen sowie eine Grund- und Sekundarschule sind fußläufig erreichbar. Das nächstgelegene Gymnasium befindet sich am Rande zur Innenstadt.
Besonders beliebt in Pfersee ist die Wertach, was die Zahl der Spaziergänger, Jogger und Radfahrer beweist. An den Uferwegen kann man sich auf den Bänken niederlassen und im Sommer direkt am oder im Wasser abkühlen. Für ein kulinarisches Päuschen bietet das direkt an der Wertach gelegene Restaurant mit Biergarten ein reichhaltiges Angebot.
Tennisplätze und Sportvereine komplettieren das Sport- und Freizeitangebot.
Auch der Sheridan-Park mit seinen Geschäften und der Gewerbeansiedlung sind Ausdruck der dynamischen Entwicklung des Stadtteils. Er ist auch ein beliebtes Sport- und Ausflugsziel in Pfersee. Auf den Grünflächen findet man genügend Platz zum Sonnen und Entspannen. Zudem gibt es dort einen ausgedehnten Bereich für Skater zum Spaß haben und Üben.

Die gute Verkehrsanbindung mit dem Auto oder auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln nach Augsburg oder München ziehen Pendler und Familien in das vielseitig lebendige Wohnviertel.
In nur wenigen Minuten ist die Anbindung an die B17 bzw. A8 zu erreichen.
Auch durch die Straßenbahnlinie 3 sind Sie bestens angebunden. In kürzester Zeit erreichen Sie den Hauptbahnhof bzw. die Augsburger Innenstadt.

Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 137.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com