Augsburg – Pfersee

Lichtdurchflutete und moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Potential zur Teilung

Property ID: 25122081

PURCHASE PRICE: 360.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 93,87 m² • **ROOMS:** 4

Property ID: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

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

Property ID: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

At a glance

Property ID	25122081
Living Space	ca. 93,87 m²
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1925

Purchase Price	360.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	20.03.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	137.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1925

Property ID: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

The property

Property ID: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

The property

Property ID: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

The property

Property ID: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

The property

Property ID: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

The property

Property ID: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

The property

Property ID: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

A first impression

In bester Lage von Pfersee erwartet Sie diese charmante 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 94 m² Wohnfläche - ein Zuhause, das durch seine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Beim Betreten empfängt Sie eine zentrale Diele, von dem aus alle Räume separat zugänglich sind - ideal für klare Struktur und maximale Privatsphäre. Ein besonderes Highlight: Die Wohnung verfügt über zwei separate Eingangstüren, was eine flexible Nutzung ermöglicht - ob für Mehrgenerationen, ein extra Homeoffice oder eine Teilvermietung.

Die drei Schlafzimmer lassen sich ganz individuell gestalten - als Kinderzimmer, ruhiges Arbeitszimmer oder persönliche Rückzugsorte. Der großzügige Wohnbereich mit viel Tageslicht schafft eine angenehme Atmosphäre zum Entspannen.

Herzstück der Wohnung ist der offene und lichtdurchflutete Koch- und Essbereich ist mit moderner Einbauküche. Hier genießen Sie gemeinsame Mahlzeiten in stilvollem Ambiente oder laden zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein.

Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei Bäder: eines mit Badewanne zum Entspannen, das zweite - im vergangenen Jahr hochwertig modernisierte- mit einer eleganten Dusche und geschmackvoller Ausstattung.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei separate Kellerabteile, die Ihnen praktischen Stauraum bieten.

Diese Wohnung vereint Funktionalität, Charme und Flexibilität - ein echtes Schmuckstück mit Seltenheitswert in Augsburg-Pfersee.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieses besonderen Angebots begeistern.

Property ID: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

Details of amenities

- hervorragende Verkehrsanbindung
- sehr beliebte Lage
- 2. Obergeschoss
- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- neue Fenster (2023)
- ein Bad von zwei saniert (2024)
- gut durchdachte Raumaufteilung
- hell und gemütlich
- Einbauküche
- Kellerabteil
- sofort bezugsbereit
- ein Tageslichtbad, saniert 2024
- Gäste-WC mit Badewanne

Property ID: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

All about the location

Das Mehrparteienhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Pfersee.
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.
Mit der Straßenbahnlinie 3 (Haltestelle fußläufig in ca. 5 Minuten zu erreichen) gelangen Sie in Kürze zum ca. 1,5 km entfernten Hauptbahnhof bzw. zur Augsburger Innendstadt.

Kindergarten sowie Grund- und Mittelschule sind fußläufig erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs (Edeka, Apotheke, Bäcker, Metzger, Kaufhaus Konrad und Drogeriemarkt Rossmann, etc.), Freizeiteinrichtungen sowie diverse Sportvereine befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Viele Grünflächen, Parkanlagen, Spielplätze sowie die tollen Rad- und Laufwege der Wertach (ca. 250 m entfernt) laden zum Spazierengehen und zu kleinen Familienausflügen ein.

Property ID: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 137.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.
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: 25122081 - 86157 Augsburg – 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