

Augsburg – Pfersee

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

????????? ??????????: 25122081



www.von-poll.com

???? ??????: 360.000 EUR • ??????????: ca. 93,87 m² • ??????: 4

??????? ?????????: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

?? ??? ??????

??????? ???????:	25122081	???? ??????	360.000 EUR
??????????	ca. 93,87 m ²	??????????	??????
??????	2	??????????	Käuferprovision
??????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	3		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	2	????????	Kaufpreises
???? ???????????	1925	????????	??????
		????????	WC ???????????,
			???????????????
			????????

???????? ??????????: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	137.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	20.03.2028	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ??????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1925

??????? ???????: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

?? ????????



???????? ?????????: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

?? ????????



??????? ???????: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

?? ????????



???????? ?????????: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

?? ????????



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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

??????? ???????: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

??? ?????? ??????????

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.

??????? ???????: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

??????????????? ??? ????????

- 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

??????? ???????: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

??? ??? ??? ??????????

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 Innenstadt. 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 Spaziergehen und zu kleinen Familienausflügen ein.

??????? ???????: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

????? ????????????

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.

??????? ???????: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com