

Augsburg / Pfersee

# Modernes Stadthaus mitten in Pfersee

Objektnummer: 24122097



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138,53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 209 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122097
Wohnfläche	ca. 138,53 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1918

Kaufpreis	520.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	299.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.07.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## Die Immobilie



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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

NACHBARSCHAFTS-  
GRENZBEBAUUNG PLNR. 21

Bauvorhaben Teilweise Dachanhebung – Umbau und Sanierung  
Errichtung neuer Dachstuhl statt 24 Grad = 44,1Grad  
Angleichung an Bestand

Bauherr und  
Grundstückseigentümer Paul Seidel  
Stadlberger Strasse 25  
86157 Augsburg

Aufstellung der Nutz- und Wohnflächen:  
( per Computer gemessen )

ERDGESCHOSS	
Diele	2,10 m <sup>2</sup>
Wohnbereich	49,30 m <sup>2</sup>
Speise	4,30 m <sup>2</sup>
WC	1,06 m <sup>2</sup>
Bad	7,20 m <sup>2</sup>
Schlafen inkl. Ankleide	15,15 m <sup>2</sup>
AKF Heizung	5,35 m <sup>2</sup>
Wohnen 2. ehemals Hobby	24,05 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>WF = 108,15 m<sup>2</sup></b>

zzgl. Terrasse Innenhof BESTAND = NEU

DACHGESCHOSS Bestand	
Flur	WF = 8,52 m <sup>2</sup> GF = 9,10 m <sup>2</sup>
Bad	WF = 3,55 m <sup>2</sup> GF = 4,05 m <sup>2</sup>
Büro	WF = 7,50 m <sup>2</sup> GF = 9,50 m <sup>2</sup>
Kind 2	WF = 12,40 m <sup>2</sup> GF = 14,20 m <sup>2</sup>
Kind 1	WF = 11,20 m <sup>2</sup> GF = 13,10 m <sup>2</sup>
Kind 3	WF = 8,25 m <sup>2</sup> GF = 10,35 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>WF = 51,15 m<sup>2</sup> GF = 60,30 m<sup>2</sup></b>

BESTAND

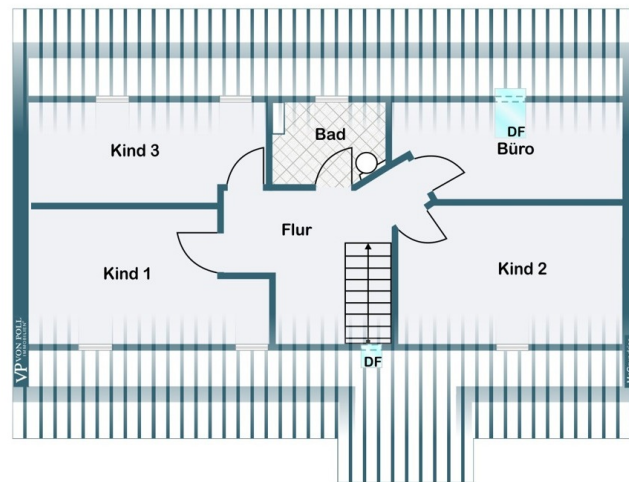
DACHGESCHOSS NEU	
Flur	WF = 8,52 m <sup>2</sup> GF = 9,10 m <sup>2</sup>
Bad	WF = 3,55 m <sup>2</sup> GF = 4,05 m <sup>2</sup>
Büro	WF = 7,50 m <sup>2</sup> GF = 9,50 m <sup>2</sup>
Kind 2	WF = 12,40 m <sup>2</sup> GF = 14,20 m <sup>2</sup>
Kind 1	WF = 11,20 m <sup>2</sup> GF = 13,10 m <sup>2</sup>
Kind 3	WF = 8,25 m <sup>2</sup> GF = 10,35 m <sup>2</sup>
Dach studio	WF = 14,36 m <sup>2</sup> GF = 17,25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>WF = 65,51 m<sup>2</sup> GF = 77,55 m<sup>2</sup></b>

NEU

Mehrung der Wohnflächen nach Umbau = 159,30 m<sup>2</sup> Bestand zu 173,66 m<sup>2</sup> NEU  
= 14,36 qm Wohnfläche

Objektnummer: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## Grundrisse



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus in Pfersee vereint urbanes Wohnen mit einer stadtnahen und zentralen Umgebung. Das liebevolle und aufwendig sanierte Haus, bietet viel Platz für die ganze Familie. Die großen Fensterfronten schaffen helle und freundliche Räumlichkeiten. Die Raumaufteilung ist optimal gestaltet und ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Herzstück des Hauses ist der große Koch, Wohn-, Essbereich, der durch seine offenen Gestaltung ein großzügiges und einladendes Ambiente bietet. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist perfekt für gesellige Kochabende geeignet. Mit mehreren Schlafzimmern und zwei Bädern bietet dieses Objekt ausreichend Platz für eine große Familie. Dieses moderne Einfamilienhaus in Pfersee ist ideal für Familien, die hohen Wohnkomfort in einer beliebten und zentralen Lage suchen. Die hellen Räumlichkeiten, großzügige Zimmer und der tolle Innenhof bietet ein perfektes Zuhause zum Wohlfühlen.

Objektnummer: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## Ausstattung und Details

- stadtnahe Lage
- modernisiert
- heller und großer Wohn-/ Kochbereich
- sofort einzugsbereit
- gute Raumaufteilung
- hervorragende Verkehrsanbindungen
- Innenhof, teilweise überdacht
- Stellplatz

Objektnummer: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## Alles zum Standort

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 Pauschen 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.

Objektnummer: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 299.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)