

Augsburg / Pfersee

# Modernes Stadthaus mitten in Pfersee

Property ID: 24122097



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

**PURCHASE PRICE: 520.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 138,53 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 209 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

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

Property ID: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## At a glance

Property ID	24122097
Living Space	ca. 138,53 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1918

Purchase Price	520.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	299.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.07.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

Property ID: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## The property





Property ID: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## The property



Property ID: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## The property



Property ID: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## The property

**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)



Property ID: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## The property

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

NACHBESCHAFFUNG  
GRENZBEBAUUNG

FLNR: 21

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

Bauherr und Grundstückseigentümer  
Paul Seidel  
Stadlberger Straße 25  
86157 Augsburg

Aufteilung 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	1,00 m <sup>2</sup>
Bad	7,20 m <sup>2</sup>
Schlafen inkl. Ankleide	15,15 m <sup>2</sup>
AKZ 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

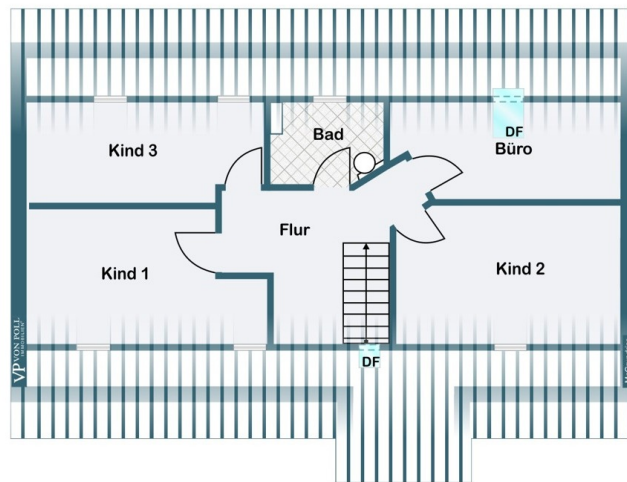
DACHGESCHOSS Bestand		BESTAND - NEU	
Flur	WF = 8,52 m <sup>2</sup>	GF = 9,10 m <sup>2</sup>	
Bad	WF = 3,55 m <sup>2</sup>	GF = 4,05 m <sup>2</sup>	
Büro	WF = 7,50 m <sup>2</sup>	GF = 9,50 m <sup>2</sup>	
Kind 2	WF = 12,40 m <sup>2</sup>	GF = 14,20 m <sup>2</sup>	
Kind 1	WF = 11,20 m <sup>2</sup>	GF =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

DACHGESCHOSS NEU		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></b>	<b>GF = 77,55 m<sup>2</sup></b>	<b>NEU</b>

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

Property ID: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## Floor plans



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## A first impression

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.

Property ID: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## Details of amenities

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



Property ID: 24122097 - 86157 Augsburg / 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 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.

Property ID: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## Other information

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.

Property ID: 24122097 - 86157 Augsburg / Pfersee

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)