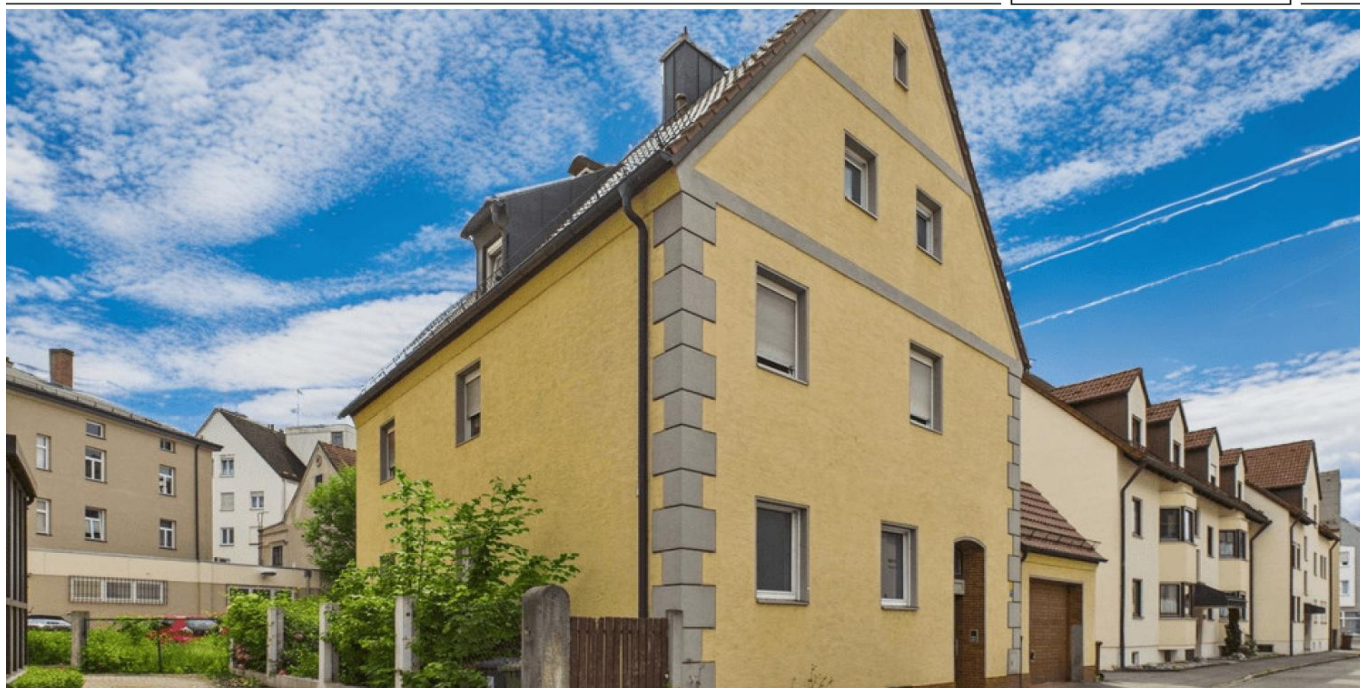


Augsburg – Pfersee

Erstbezug nach Sanierung: Moderne Erdgeschosswohnung mit Terrasse in beliebter Lage

CODE DU BIEN: 25122075_1



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 373.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88,63 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25122075_1 - 86157 Augsburg – Pfersee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25122075_1 - 86157 Augsburg – Pfersee

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122075_1
Surface habitable	ca. 88,63 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1950
Place de stationnement	1 x Garage, 30000 EUR (Vente)

Prix d'achat	373.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25122075_1 - 86157 Augsburg – Pfersee

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	22.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	228.30 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1950

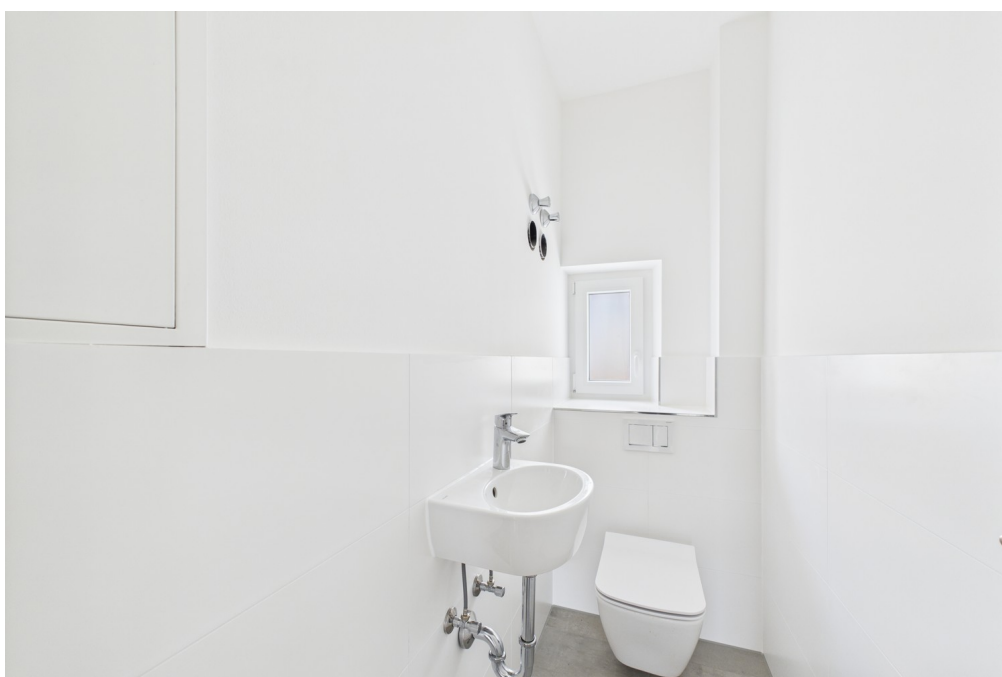
CODE DU BIEN: 25122075_1 - 86157 Augsburg – Pfersee

La propriété



CODE DU BIEN: 25122075_1 - 86157 Augsburg – Pfersee

La propriété



CODE DU BIEN: 25122075_1 - 86157 Augsburg – Pfersee

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25122075_1 - 86157 Augsburg – Pfersee

La propriété



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 25122075_1 - 86157 Augsburg – Pfersee

Une première impression

Diese attraktive, sofort bezugsfertige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Dreifamilienhaus, das im Jahr 2025 umfassend saniert wurde.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine hohe Wohnqualität. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist und entspannte Stunden im Freien ermöglicht.

Eine Garage (zzgl. 30.000,-- €) bietet zusätzlichen Komfort.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 25122075_1 - 86157 Augsburg – Pfersee

Détails des commodités

- beliebte Lage
- kleine Eigentümergemeinschaft
- optimale Raumaufteilung
- 2024 renoviert
- Terrasse
- Garage zzgl. 30.000,-- €
- sofort bezugsfertig

CODE DU BIEN: 25122075_1 - 86157 Augsburg – Pfersee

Tout sur l'emplacement

Das Dreifamilienhaus befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage im beliebten Augsburger Stadtteil Pfersee. Pfersee zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt – insbesondere aufgrund seiner hervorragenden Infrastruktur, der Nähe zur Innenstadt und der harmonischen Verbindung aus urbanem Leben und entspannter Wohnatmosphäre.

Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von gewachsenen Strukturen, charmanten Altbauten, begrünten Innenhöfen und einem angenehmen nachbarschaftlichen Miteinander. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Cafés und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verbinden Pfersee direkt mit der Augsburger Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie umliegenden Stadtteilen. Auch die B17 und die Autobahn A8 sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Standort auch für Pendler interessant macht.

Für Freizeit und Erholung laden zahlreiche Grünflächen und der nahegelegene Wertachuferweg zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Die Verbindung von naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit macht Pfersee zu einem der lebenswertesten Stadtteile Augsburgs.

CODE DU BIEN: 25122075_1 - 86157 Augsburg – Pfersee

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 228.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25122075_1 - 86157 Augsburg – Pfersee

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com