

Augsburg – Pfersee

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

Número da propriedade: 25122081

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 360.000 EUR • ÁREA: ca. 93,87 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

Numa vista geral

Número da propriedade	25122081	Preço de compra	360.000 EUR
Área	ca. 93,87 m ²	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1925		

Número da propriedade: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	137.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	20.03.2028	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1925

Número da propriedade: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

O imóvel



www.von-poll.com



Número da propriedade: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

O imóvel



Número da propriedade: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

O imóvel



Número da propriedade: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

O imóvel



Número da propriedade: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

O imóvel



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

—  —

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Número da propriedade: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

O imóvel



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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Número da propriedade: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

Tudo sobre a localização

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 Spaziergehen und zu kleinen Familienausflügen ein.

Número da propriedade: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25122081 - 86157 Augsburg – Pfersee

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com