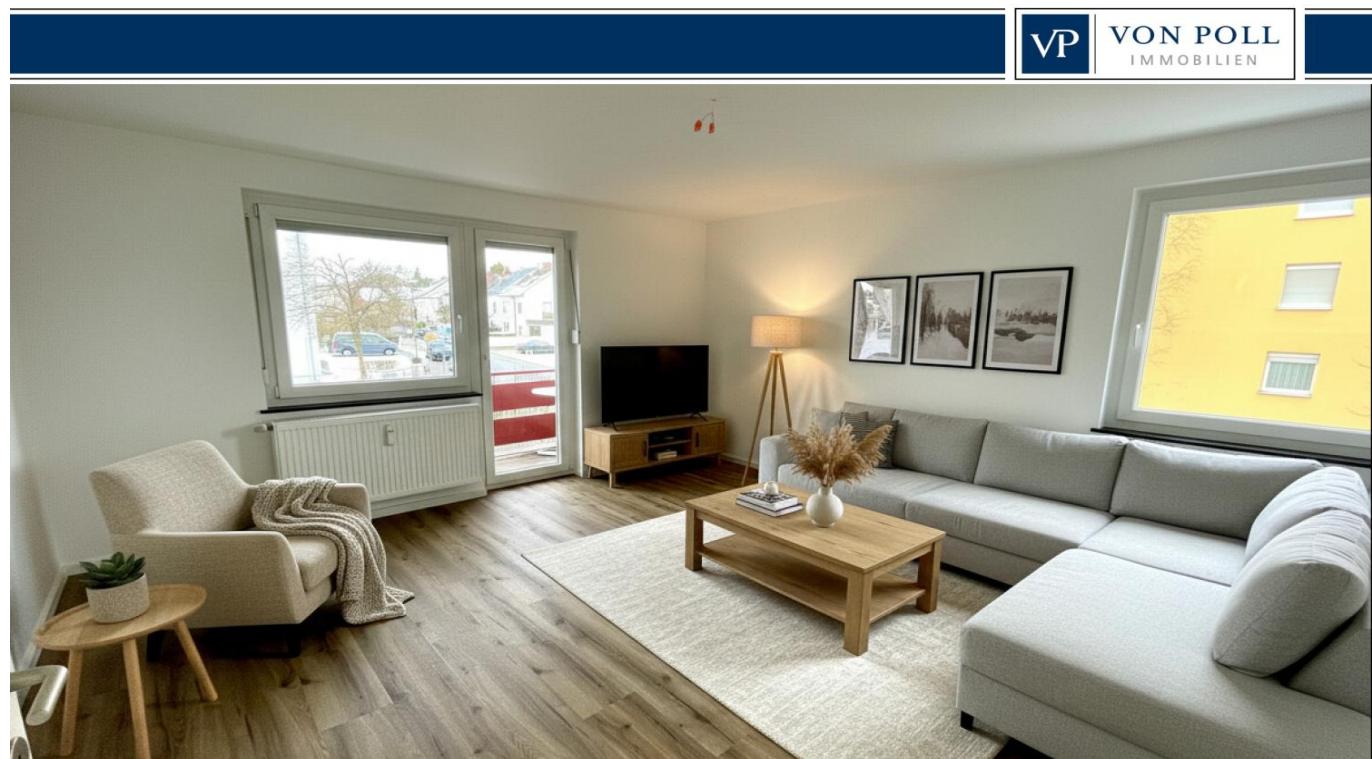


Augsburg – Pfersee

## Modernisierte 2-Zimmer Wohnung in Pfersee

**Objektnummer: 26122006**



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

**MIETPREIS: 750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

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

**Objektnummer: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26122006	Mietpreis	750 EUR
Wohnfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	170 EUR
Bezugsfrei ab	01.02.2026	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Bauweise	Massiv
Zimmer	2	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1964		

Objektnummer: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	105.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.06.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Die Immobilie



The advertisement features a large smartphone in the center-right, displaying a QR code and a white speech bubble with the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. To the left of the phone is a laptop screen showing a real estate search interface with filters like 'Preis' and 'Fläche'. Below the laptop is a smaller smartphone showing a similar search interface. In the top right corner is the Von Poll Immobilien logo. The main text on the right side reads 'Finden Sie Ihre Immobilie.' Below it, smaller text states: 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right is the website address 'www.von-poll.com'.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26122006 - 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.

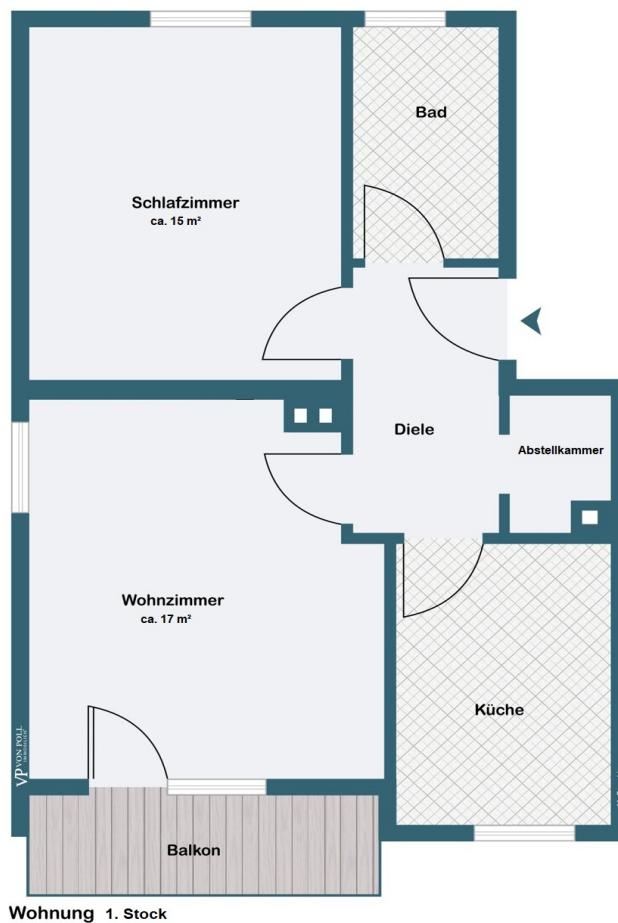
Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Objektnummer: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Grundrisse



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

**Objektnummer: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee**

## Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen eine modernisierte und attraktive 2-Zimmer Wohnung im ersten Stock einer gepflegten Wohnanlage in der Nähe der Wertach im schönen Stadtteil Pfersee-Süd.

Sie betreten diese ca. 53 m<sup>2</sup> große Wohnung durch einen geräumigen Eingangsbereich, der genügend Platz für eine Garderobe bietet und über eine zusätzliche Abstellkammer verfügt.

Das helle Wohnzimmer stellt den gemütlichen Mittelpunkt dieser Wohnung dar. Von hier aus gelangen Sie auf den nach Süd-West ausgerichteten Balkon, der zum Entspannen einlädt und auf dem Sie den Tag gemütlich ausklingen lassen können.

Die praktische Küche ist mit einer Spülmaschine, einem Herd mit neuem Dunstabzug, einer Spüle sowie Einbauschränken ausgestattet (Ablöse € 300,-).

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen Schrank sowie ein großes Bett. Ein Bad mit Fenster mit Duschwanne, einem Waschbecken und einem WC runden das Angebot ab.

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie - senden Sie uns hierzu bitte Ihre Anfrage mit Telefonnummer über das Kontaktformular. Halten Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen, Ihre Mieterselbst- und Schufaauskunft sowie Ihren Einkommensnachweis (die letzten 3 Lohnabrechnungen) bei einer Besichtigung bereit.

Objektnummer: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Ausstattung und Details

- begehrte Wohnlage
- optimale Raumauflistung
- Erstbezug nach Modernisierung
- Tageslichtbad mit Duschwanne
- neuer attraktiver Vinylboden
- weiße Türen
- Kunststofffenster 2-fach verglast mit Rollläden
- Abstellkammer
- Balkon Richtung Süd/West
- Kellerabteil
- Küchenablöse € 300,-
- sofort bezugsbereit

**Objektnummer: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage im beliebten Augsburger Stadtteil Pfersee-Süd. 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.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bus- und Straßenbahnenlinien verbinden Pfersee direkt mit der Augsburger Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie umliegenden Stadtteilen. Die Buslinie 35 ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die B17 und die Autobahn A8 sind nur wenige Kilometer entfernt, 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.

**Objektnummer: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 105.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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