

**Augsburg / Pfersee - Pfersee**

# Living in the popular Pfersee area with rented commercial space and studio

**Property ID: 25122003**



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

**PURCHASE PRICE: 730.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 139 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 320 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee**

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

Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## At a glance

Property ID	25122003	Purchase Price	730.000 EUR
Living Space	ca. 139 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	7		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2024
Year of construction	1895	Condition of property	Modernised
Type of parking	2 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 93 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	137.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.02.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1895

Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## The property



Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## The property



Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## The property



Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## The property



Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## The property



Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## The property



Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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

**Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee**

## A first impression

For sale is an attractively modernized detached house with a commercial unit and a separate workshop/studio. Originally built in 1895, the building has been consistently maintained. The most recent extensive renovations were carried out between 2013 and 2024. This property boasts a prime location close to the city center with excellent transport links, making it particularly appealing to commuters and city dwellers. It is situated near the main train station, guaranteeing outstanding access to public transportation. With a living area of approximately 139 m<sup>2</sup> and a plot size of around 320 m<sup>2</sup>, the house offers ample space for a family as well as additional commercial use in the studio. The property comprises two separate residential units and a well-let commercial unit currently used as a hair salon. This combination of living and working under one roof makes the property extremely versatile. The building features a total of seven rooms, including four generously sized bedrooms. Two modern bathrooms ensure a high level of comfort and are perfectly tailored to the needs of the residents. A unique feature is the apartment under the roof, which boasts a separate bedroom and a spacious, open-plan living and dining area, complete with a fitted kitchen. A roomy bathroom with a shower completes the apartment. This self-contained unit offers flexible living options. Stylish wood-burning stoves further enhance the comfort, providing cozy and independent warmth on cold days. Two parking spaces offer ample room for vehicles. The property also has a partial basement, providing additional storage space. Extensive renovations were carried out between 2013 and 2024, with the final work completed in the last year. The house is built to a solid and contemporary standard. During the renovations, emphasis was placed on healthy building materials (mineral plasters, clay paints, Solnhofen limestone, solid wood). The house's location offers the opportunity for a green yet urban lifestyle close to the town center (15-minute walk to the center, 5-minute walk to the Wertach River). These advantages, combined with a high-quality living environment, result in a

perfect location. Thanks to its proximity to shops, schools, and leisure facilities, this property is ideal for anyone who values a central location and modern living conditions. We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing appointment.

**Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee**

## Details of amenities

- stadtnahe Lage
- vollständig modernisiert
- 2 Wohneinheiten
- 1 Gewerbeeinheit/Friseur vermietet
- Wohneinheiten sofort einzugsbereit
- Kamin und Holzofen
- 2 Bäder
- große offen Dachwohneinheit
- Einbauküche im DG
- teilunterkellert
- hervorragende Verkehrsanbindungen nahe Hauptbahnhof
- 2 Stellplätze
- auf Wunsch kann das Nachbargrundstück dazu erworben werden

**Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - 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: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 137.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895.

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.

**Property ID: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

**Tel.:** +49 821 - 50 89 062 1

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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