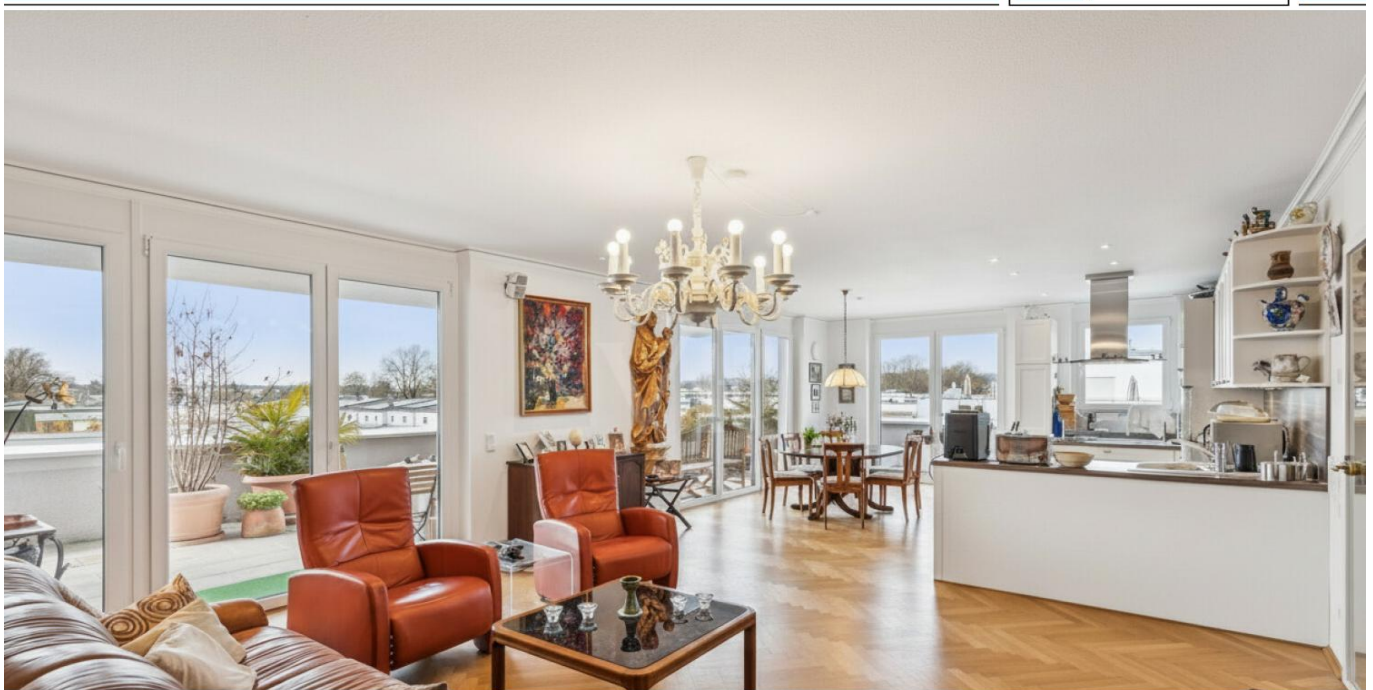


Augsburg - Pfersee

# Exklusives Penthouse mit außergewöhnlichem Wohnkomfort

Property ID: 26122043



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

**PURCHASE PRICE: 950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 171,87 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 26122043 - 86157 Augsburg - Pfersee**

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

**Property ID: 26122043 - 86157 Augsburg - Pfersee**

## At a glance

Property ID	26122043	Purchase Price	950.000 EUR
Living Space	ca. 171,87 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	2013	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 26122043 - 86157 Augsburg - Pfersee

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Fossil CHP		
Energy certificate valid until	06.11.2032	Final energy consumption	52.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 26122043 - 86157 Augsburg - Pfersee

## The property



Property ID: 26122043 - 86157 Augsburg - Pfersee

## The property



Property ID: 26122043 - 86157 Augsburg - Pfersee

## The property



Property ID: 26122043 - 86157 Augsburg - Pfersee

## The property



**Property ID: 26122043 - 86157 Augsburg - Pfersee**

## A first impression

In begehrter Wohnlage von Augsburg präsentiert sich dieses stilvolle Penthouse aus dem Jahr 2013 als eine Immobilie, die modernes Wohnen mit einem hohen Maß an Privatsphäre und Komfort vereint.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ein durchdachtes Raumkonzept, das Großzügigkeit und Funktionalität harmonisch miteinander verbindet. Helle, lichtdurchflutete Räume sowie eine angenehme Deckenhöhe von ca. 2,65 m schaffen ein offenes und zugleich wohnliches Ambiente.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur überdachten Terrasse, die den Wohnraum elegant nach außen erweitert und zu jeder Jahreszeit zum Verweilen einlädt.

Ein besonderes Komfortmerkmal ist der Aufzug, der Sie direkt in die Wohnung führt und damit ein Höchstmaß an Privatsphäre gewährleistet. Ergänzt wird das Raumangebot durch mehrere flexibel nutzbare Zimmer, ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer sowie ein Gäste-WC mit Dusche.

Abgerundet wird dieses attraktive Gesamtangebot durch praktische Ausstattungsmerkmale wie einen Hauswirtschaftsraum, einen großzügigen Keller sowie ein besonders großer Tiefgaragenstellplatz.

Die Immobilie wird im Rahmen einer besonderen Erwerbssituation veräußert: Der derzeitige Eigentümer behält ein grundbuchlich gesichertes Nießbrauchrecht und wird die Wohnung weiterhin selbst bewohnen. Für den Erwerber bedeutet dies, dass die Immobilie aktuell nicht zur Eigennutzung oder Vermietung zur Verfügung steht.

Im Gegenzug eröffnet sich jedoch eine interessante Perspektive für langfristig orientierte Investoren oder vorausschauende Eigennutzer: In einer nachhaltig gefragten Lage von Augsburg bietet sich hier die Möglichkeit, bereits heute eine hochwertige Immobilie zu einem entsprechend angepassten Kaufpreis zu erwerben und zugleich von einer langfristigen Wertentwicklung zu profitieren.

Gerade im Hinblick auf die eigene Zukunft kann dieses Penthouse damit eine attraktive Option darstellen – sei es als perspektivischer Alterswohnsitz oder als werthaltige Ergänzung eines bestehenden Immobilienportfolios.

Dieses Penthouse vereint auf gelungene Weise modernes Wohnen, durchdachte Funktionalität und ein exklusives Wohngefühl – ergänzt um eine besondere, langfristig ausgerichtete Investitionsperspektive.

**Property ID: 26122043 - 86157 Augsburg - Pfersee**

## Details of amenities

- beliebte und ruhige Wohnlage
- Aufzug direkt in die Wohnung
- großzügige Raumaufteilung
- helle, großzügige Räume
- ca. 2,65 m Deckenhöhe
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne, WV, Bidet
- Gäste-WC mit Dusche
- Kunststofffenster mit Außenjalousien
- Kamin ist möglich und erlaubt
- Überdachte Terrasse (mit Option eines Umbaus zum Wintergarten)
- Hauswirtschaftsraum
- großer Kellerraum
- besonders großer Tiefgaragenstellplatz

**Property ID: 26122043 - 86157 Augsburg - Pfersee**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Pfersee, einer beliebten Wohnlage im Westen von Augsburg.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind in der näheren Umgebung vorhanden und bequem fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen befinden in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Augsburger Innenstadt sowie in angrenzende Stadtteile. Mit dem Auto bieten die Bundesstraße B17 sowie die nahegelegene Autobahn A8 eine zügige Erreichbarkeit in Richtung München, Ulm und Stuttgart.

Für Freizeit und Erholung laden die nahegelegenen Grünflächen des Sheridan Parks sowie die Wege entlang der Wertach zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein und tragen maßgeblich zur Attraktivität dieser Lage bei.

**Property ID: 26122043 - 86157 Augsburg - Pfersee**

## Other information

**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 vorbehaltenlich 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: 26122043 - 86157 Augsburg - 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)