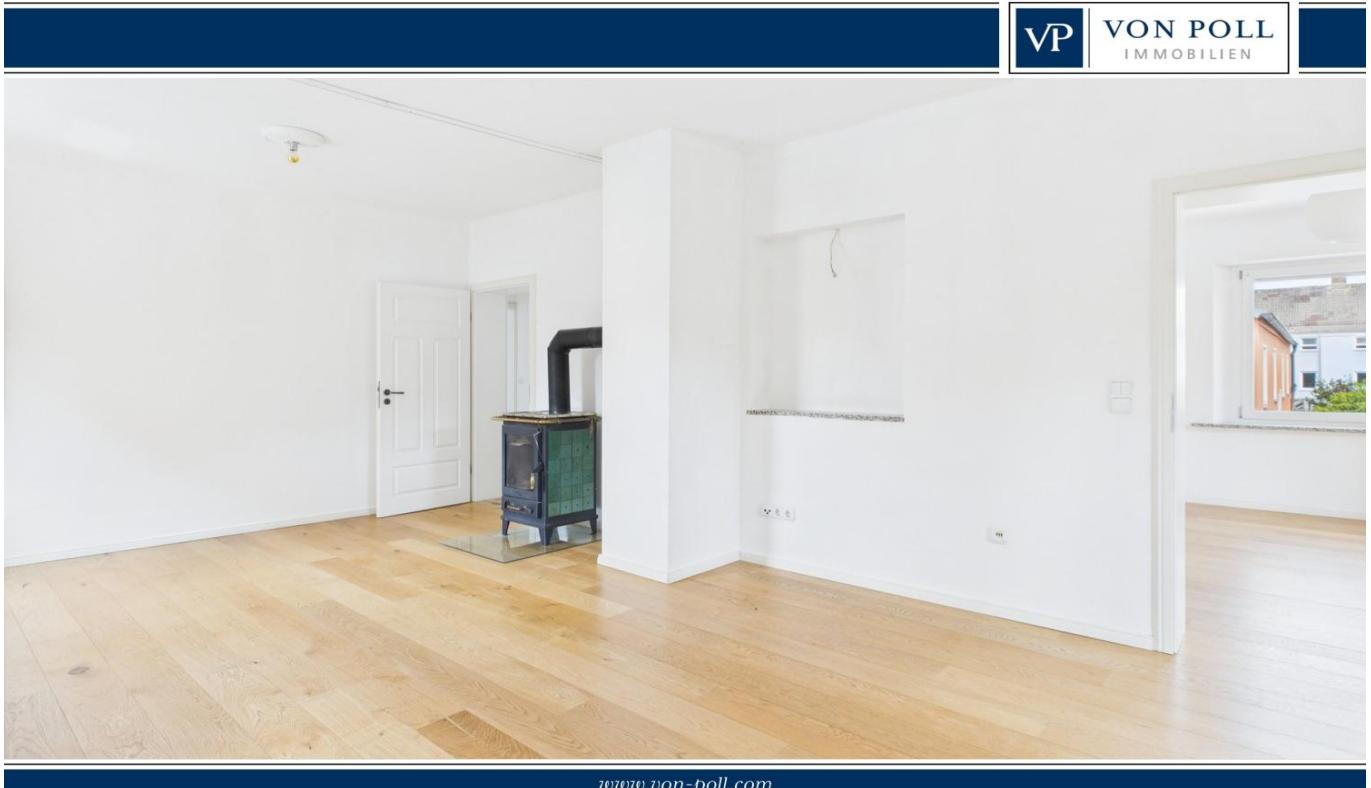


Augsburg / Pfersee – Pfersee

## Vivir en la popular zona de Pfersee con espacio comercial alquilado y estudio.

*Número de propiedad: 25122003*



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

**PRECIO DE COMPRA: 765.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 139 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

## De un vistazo

Número de propiedad	25122003	Precio de compra	765.000 EUR
Superficie habitable	ca. 139 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2024
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1895	Espacio utilizable	ca. 93 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	137.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.02.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1895

Número de propiedad: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

## La propiedad



Número de propiedad: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

## La propiedad



Número de propiedad: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

## La propiedad



Número de propiedad: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

## La propiedad



Número de propiedad: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

## La propiedad



Número de propiedad: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

## La propiedad



Número de propiedad: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

## La propiedad



**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

Número de propiedad: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

## La propiedad



### Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

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)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

Número de propiedad: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

## Una primera impresión

Se vende una atractiva casa unifamiliar modernizada con un local comercial y un taller/estudio independiente. Construida originalmente en 1895, la propiedad se ha mantenido en perfecto estado. Las últimas reformas exhaustivas se llevaron a cabo entre 2013 y 2024. Esta propiedad goza de una ubicación privilegiada cerca del centro de la ciudad, con excelentes conexiones de transporte, lo que la hace especialmente atractiva para quienes viajan diariamente al trabajo y para los habitantes de la ciudad. Su ubicación cerca de la estación principal de tren garantiza un acceso excepcional al transporte público. Con una superficie habitable de aproximadamente 139 m<sup>2</sup> y una parcela de unos 320 m<sup>2</sup>, la casa ofrece amplio espacio para una familia, además de un estudio con uso comercial adicional. La propiedad consta de dos viviendas independientes y un local comercial bien alquilado, actualmente utilizado como peluquería. Esta combinación de vivienda y trabajo bajo un mismo techo la convierte en una propiedad extremadamente versátil. El edificio cuenta con un total de siete habitaciones, incluyendo cuatro dormitorios de generosos espacios. Dos modernos baños garantizan un alto nivel de confort y se adaptan perfectamente a las necesidades de los residentes. Una característica única es el apartamento bajo cubierta, que cuenta con un dormitorio independiente y un amplio salón-comedor de planta abierta, además de una cocina equipada. Un amplio baño con ducha completa el apartamento. Esta unidad independiente ofrece opciones de vivienda flexibles. Las elegantes estufas de leña mejoran aún más la comodidad, proporcionando un calor acogedor e independiente en los días fríos. Dos plazas de aparcamiento ofrecen amplio espacio para vehículos. La propiedad también cuenta con un sótano parcial, que ofrece espacio de almacenamiento adicional. Se llevaron a cabo amplias reformas entre 2013 y 2024, finalizando las obras el año pasado. La casa está construida con materiales sólidos y contemporáneos. Durante las reformas, se priorizó el uso de materiales de construcción saludables (revoques minerales, pinturas de arcilla, piedra caliza de Solnhofen y madera maciza). La ubicación de la casa ofrece la oportunidad de disfrutar de un estilo de vida ecológico y urbano cerca del centro de la ciudad (a 15 minutos a pie del centro y a 5 minutos a pie del río Wertach). Estas ventajas, combinadas con un entorno de alta calidad, resultan en una ubicación perfecta. Gracias a su proximidad a comercios, colegios y zonas de ocio, esta propiedad es ideal para quienes valoran una ubicación céntrica y un estilo de vida moderno. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita.

Número de propiedad: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

## Detalles de los servicios

- 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 Nähe Hauptbahnhof
- 2 Stellplätze
- auf Wunsch kann das Nachbargrundstück dazu erworben werden

Número de propiedad: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

## Todo sobre la ubicación

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 Päuschen 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.

Número de propiedad: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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