

**Augsburg / Pfersee - Pfersee**

## **Vivre dans le quartier prisé de Pfersee, avec un espace commercial et un studio en location.**

**CODE DU BIEN: 25122003**



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

**PRIX D'ACHAT: 730.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 139 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 320 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee**

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25122003               |
| Surface habitable      | ca. 139 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants        |
| Pièces                 | 7                      |
| Chambres à coucher     | 4                      |
| Salles de bains        | 2                      |
| Année de construction  | 1895                   |
| Place de stationnement | 2 x surface libre      |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 730.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisation / Rénovation   | 2024  |
| État de la propriété         | Modernisé   |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 93 m <sup>2</sup>   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee**

## Informations énergétiques

|  |                     |   |                        |
|--|---------------------|---|------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage à l'étage | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz                 | Consommation d'énergie                                | 137.10 kWh/m²a         |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 04.02.2035          | Classement énergétique                                | E                      |
| Source d'alimentation                      | Gaz                 | Année de construction selon le certificat énergétique | 1895                   |

CODE DU BIEN: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## La propriété



# 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

CODE DU BIEN: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte 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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee**

## Une première impression

À vendre : une maison individuelle rénovée avec goût, comprenant un local commercial et un atelier/studio indépendant. Construite en 1895, la maison a été systématiquement entretenue. Les dernières rénovations importantes ont été réalisées entre 2013 et 2024. Bénéficiant d'un emplacement privilégié à proximité du centre-ville et d'excellentes liaisons de transport, cette propriété est particulièrement attractive pour les citadins et les personnes travaillant à l'extérieur. Située près de la gare principale, elle garantit un accès optimal aux transports en commun. Avec une surface habitable d'environ 139 m<sup>2</sup> et un terrain d'environ 320 m<sup>2</sup>, la maison offre un espace généreux pour une famille, ainsi que la possibilité d'exercer une activité commerciale supplémentaire dans le studio. La propriété comprend deux logements indépendants et un local commercial bien loué, actuellement exploité comme salon de coiffure. Cette combinaison d'espace de vie et de travail sous un même toit confère à la propriété une grande polyvalence. La maison compte sept pièces au total, dont quatre chambres spacieuses. Deux salles de bains modernes assurent un confort optimal et sont parfaitement adaptées aux besoins des occupants. L'appartement sous les toits constitue un atout unique. Il comprend une chambre indépendante et un vaste espace de vie ouvert avec cuisine équipée et salle à manger. Une salle de bain spacieuse avec douche complète cet appartement. Ce logement indépendant offre une grande flexibilité d'aménagement. D'élégants poêles à bois contribuent au confort et procurent une chaleur douce et intime lors des journées froides. Deux places de parking offrent un espace généreux pour les véhicules. La propriété dispose également d'un sous-sol partiel offrant un espace de rangement supplémentaire. D'importantes rénovations ont été réalisées entre 2013 et 2024, les travaux finaux ayant été achevés l'année dernière. La maison est construite selon des normes solides et contemporaines. Lors des rénovations, une attention particulière a été portée aux matériaux de construction sains (enduits minéraux, peintures à l'argile, pierre calcaire de Solnhofen, bois massif). L'emplacement de la maison offre la possibilité de profiter d'un mode de vie à la fois verdoyant et urbain, à proximité du centre-ville (15 minutes à pied du centre, 5 minutes à pied de la rivière Wertach). Ces avantages, associés à un cadre de vie de grande qualité, en font un lieu de vie idéal. Grâce à sa proximité avec les commerces, les écoles et les infrastructures de loisirs, ce bien est idéal pour toute personne privilégiant un emplacement central et un confort de vie moderne. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee**

## **Détails des commodités**

- 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

**CODE DU BIEN: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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