

Augsburg / Pfersee - Pfersee

Διαμονή στη δημοφιλή περιοχή Pfersee με ενοικιασμένο επαγγελματικό χώρο και στούντιο

Αριθμός ακινήτου: 25122003



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 730.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 139 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 320 m²

Αριθμός ακινήτου: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25122003	Τιμή αγοράς	730.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 139 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Έτος ανακαίνισης	2024
Κατάσταση του ακινήτου	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 93 m ²
Έτος κατασκευής	1895	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Μονόχωρο σύστημα θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	137.10 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	04.02.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1895

Αριθμός ακινήτου: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

Το ακίνητο



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Αριθμός ακινήτου: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

Μια πρώτη εντύπωση

Πωλείται μια ελκυστικά εκσυγχρονισμένη μονοκατοικία με εμπορική μονάδα και ξεχωριστό εργαστήριο/στούντιο. Αρχικά χτισμένο το 1895, το κτίριο έχει συντηρηθεί με συνέπεια. Οι πιο πρόσφατες εκτεταμένες ανακαινίσεις πραγματοποιήθηκαν μεταξύ 2013 και 2024. Αυτό το ακίνητο βρίσκεται σε προνομιακή τοποθεσία κοντά στο κέντρο της πόλης με εξαιρετικές συγκοινωνιακές συνδέσεις, καθιστώντας το ιδιαίτερα ελκυστικό για τους μετακινούμενους και τους κατοίκους της πόλης. Βρίσκεται κοντά στον κεντρικό σιδηροδρομικό σταθμό, εξασφαλίζοντας εξαιρετική πρόσβαση στα μέσα μαζικής μεταφοράς. Με εμβαδόν περίπου 139 τ.μ. και οικόπεδο περίπου 320 τ.μ., το σπίτι προσφέρει άφθονο χώρο για μια οικογένεια καθώς και επιπλέον εμπορική χρήση στο στούντιο. Το ακίνητο αποτελείται από δύο ξεχωριστές οικιστικές μονάδες και μια καλά ενοικιασμένη εμπορική μονάδα που χρησιμοποιείται επί του παρόντος ως κομμωτήριο. Αυτός ο συνδυασμός διαβίωσης και εργασίας κάτω από την ίδια στέγη καθιστά το ακίνητο εξαιρετικά ευέλικτο. Το κτίριο διαθέτει συνολικά επτά δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων τεσσάρων ευρύχωρων υπνοδωματίων. Δύο μοντέρνα μπάνια εξασφαλίζουν υψηλό επίπεδο άνεσης και είναι τέλεια προσαρμοσμένα στις ανάγκες των κατοίκων. Ένα μοναδικό χαρακτηριστικό είναι το διαμέρισμα κάτω από την οροφή, το οποίο διαθέτει ξεχωριστό υπνοδωμάτιο και ένα ευρύχωρο, ενιαίο σαλόνι και τραπεζαρία, με εντοιχισμένη κουζίνα. Ένα ευρύχωρο μπάνιο με ντους ολοκληρώνει το διαμέρισμα. Αυτή η αυτόνομη μονάδα προσφέρει ευέλικτες επιλογές διαβίωσης. Οι κομψές ξυλόσομπες ενισχύουν περαιτέρω την άνεση, παρέχοντας ζεστή και ανεξάρτητη ζεστασιά τις κρύες μέρες. Δύο θέσεις στάθμευσης προσφέρουν άφθονο χώρο για οχήματα. Το ακίνητο διαθέτει επίσης ένα μερικό υπόγειο, που παρέχει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Εκτεταμένες ανακαινίσεις πραγματοποιήθηκαν μεταξύ 2013 και 2024, με τις τελικές εργασίες να ολοκληρώνονται τον τελευταίο χρόνο. Το σπίτι είναι κατασκευασμένο με στιβαρά και σύγχρονα πρότυπα. Κατά τη διάρκεια των

ανακαινίσεων, δόθηκε έμφαση σε υγιή δομικά υλικά (ορυκτά σοβάδες, πήλινα χρώματα, ασβεστόλιθος Solnhofen, μασίφ ξύλο). Η τοποθεσία του σπιτιού προσφέρει την ευκαιρία για έναν πράσινο αλλά και αστικό τρόπο ζωής κοντά στο κέντρο της πόλης (15 λεπτά με τα πόδια από το κέντρο, 5 λεπτά με τα πόδια από τον ποταμό Wertach). Αυτά τα πλεονεκτήματα, σε συνδυασμό με ένα υψηλής ποιότητας περιβάλλον διαβίωσης, έχουν ως αποτέλεσμα μια ιδανική τοποθεσία. Χάρη στην εγγύτητά του σε καταστήματα, σχολεία και εγκαταστάσεις αναψυχής, αυτό το ακίνητο είναι ιδανικό για όποιον εκτιμά την κεντρική τοποθεσία και τις σύγχρονες συνθήκες διαβίωσης. Θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες πληροφορίες ή να κανονίσουμε ένα ραντεβού για να το δείτε.

Αριθμός ακινήτου: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 137.10 kwh/(m²*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.

Αριθμός ακινήτου: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com