

Augsburg / Pfersee

# Idyllisches Stadthaus mit Gewerbeeinheit, Atelier und zusätzlichem Baugrundstück

Αριθμός ακινήτου: 25122003\_1



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 895.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 139 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 580 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25122003\_1 - 86157 Augsburg / Pfersee

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25122003\_1 - 86157 Augsburg / Pfersee

?? ??? ??????

?????? ????????	25122003_1	???? ??????	895.000 EUR
??????????	ca. 139 m <sup>2</sup>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	???????????????
?????????	7	?????????????	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
?????????? ??? ??????????	4	???? ??????????????	2024
??????????	2	????????? ??????????????	???????
????? ??????????????	1895	?????????????????????	ca. 93 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????	??????	????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ?????????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 25122003\_1 - 86157 Augsburg / Pfersee

?????????? ???? ???? ?

?????????? ??????????	????????? ???? ???? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ?????? ??????????	137.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ???????? ???	04.02.2035	???????????? ???????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1895

Αριθμός ακινήτου: 25122003\_1 - 86157 Augsburg / Pfersee

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25122003\_1 - 86157 Augsburg / Pfersee

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25122003\_1 - 86157 Augsburg / Pfersee

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25122003\_1 - 86157 Augsburg / Pfersee

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25122003\_1 - 86157 Augsburg / Pfersee

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25122003\_1 - 86157 Augsburg / Pfersee

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25122003\_1 - 86157 Augsburg / Pfersee

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25122003\_1 - 86157 Augsburg / Pfersee

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Αριθμός ακινήτου: 25122003\_1 - 86157 Augsburg / Pfersee

?? ????????



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)

**Αριθμός ακινήτου: 25122003\_1 - 86157 Augsburg / Pfersee**

**???** **?????** **?????????**

Zum Verkauf steht ein ansprechend modernisiertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Gewerbeinheit sowie separater Werkstatt bzw. Atelier. Das komplette Gebäude wurde in den Jahren 2013 bis 2024 umfassend saniert. Dabei wurde großer Wert auf hochwertige, natürliche und baubiologisch gesunde Materialien wie Mineralputz, Lehmfarben, Solhofer Naturstein und Vollholz gelegt.

Hier erhalten sie reichlich Platz für individuelles Wohnen und Arbeiten. Das Haus ist in zwei separate Wohneinheiten sowie eine vermietete Gewerbefläche unterteilt, die derzeit als Friseursalon genutzt wird.

Diese Kombination macht das Objekt nicht nur für Familien, sondern auch für Selbstständige oder Kapitalanleger interessant. Insgesamt stehen sieben Zimmer, darunter vier großzügige Schlafzimmer, sowie zwei moderne Badezimmer zur Verfügung.

Ein besonderes Augenmerk verdient die Wohneinheit im Dachgeschoss, die durch ihre offene Bauweise mit Wohn- und Essbereich, Einbauküche und separatem Schlafzimmer ein modernes und lichtdurchflutetes Wohngefühl vermittelt. Das dazugehörige Badezimmer mit Dusche rundet die Wohnung ab.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen stilvolle Holz-Kaminöfen, die an kalten Tagen eine behagliche Wärme verbreiten und gleichzeitig autarke Heizmöglichkeiten schaffen. Die separate Werkstatt oder das Atelier eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für handwerkliche Arbeiten, kreative Projekte oder als zusätzliche Lagerfläche.

Das absolute Highlight dieser Immobilie stellt jedoch das zusätzlich zum Haus gehörende Gartengrundstück mit einer Fläche von etwa 260 qm dar, das über eine Bebauungsmöglichkeit verfügt.

Damit eröffnen sich den künftigen Eigentümern außergewöhnliche Optionen: von einem attraktiven Neubauprojekt über die Erweiterung der bestehenden Wohnfläche bis hin zur Gestaltung einer großzügigen grünen Oase mitten in der Stadt. Dieses zusätzliche Grundstück hebt das Angebot deutlich von klassischen Wohnimmobilien ab und macht es zu einer echten Rarität am Markt.

In wenigen Minuten erreicht man den Augsburger Hauptbahnhof mit perfekter Anbindung an den Nah- und Fernverkehr, was vor allem für Pendler von großem Vorteil ist. Gleichzeitig befindet sich das Stadtzentrum in nur etwa fünfzehn Gehminuten, sowie die Wertach in fünf Gehminuten Entfernung.

Dieses Angebot vereint stilvolles Wohnen, attraktive Mieteinnahmen, flexible

**Nutzungsmöglichkeiten und die seltene Gelegenheit, zusätzlich über ein bebaubares Gartengrundstück zu verfügen. Damit eignet es sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine wertbeständige Immobilie mit Zukunftspotenzial suchen.**

**Αριθμός ακινήτου: 25122003\_1 - 86157 Augsburg / Pfersee**

**?????????????? ???? ????????**

- Wohn- und Nutzfläche : ca. 225 m<sup>2</sup>
- Grundstück: insgesamt ca. 580 m<sup>2</sup>
- idyllisches Gartengrundstück (260 m<sup>2</sup>, bebaubar)
- 2 Wohneinheiten mit großer offen Dachwohneinheit mit Einbauküche
- Gewerbeinheit: vermietet als Friseursalon (Mietvertrag fortführbar)
- insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 großzügige Schlafzimmer
- 2 moderne Badezimmer
- separates WC
- stilvolle Holz-Kaminöfen
- teilunterkellert
- Werkstatt/Atelier
- hervorragende Verkehrsanbindungen über Bus und Straßenbahn zur Innenstadt
- 5 Min vom Hauptbahnhof entfernt

**Αριθμός ακινήτου: 25122003\_1 - 86157 Augsburg / Pfersee**

**???** **???** **???** **???????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25122003\_1 - 86157 Augsburg / Pfersee**

**????? ????????????**

**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\_1 - 86157 Augsburg / Pfersee**

**?????????? ???????????????**

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

**Gabriele Gräf**

---

**Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg**

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

**E-Mail: augsburg@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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