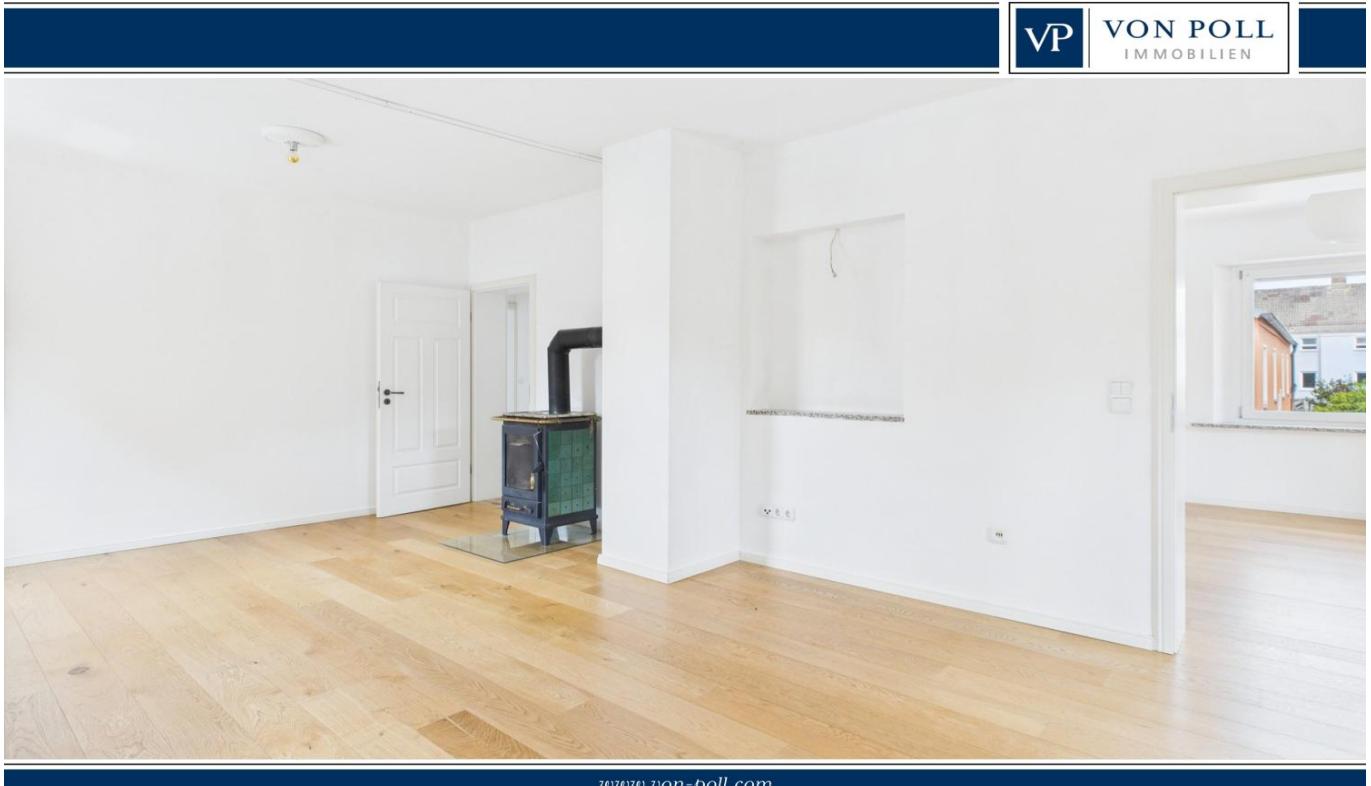


Augsburg / Pfersee – Pfersee

Lakás a népszerű Pfersee környéken bérelhető üzlethelyiségekkel és stúdióval

VP azonosító: 25122003



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 765.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 139 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 320 m²

VP azonosító: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

Áttekintés

VP azonosító	25122003	Vételár	765.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 139 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Modernizálás / felújítás	2024
Hálószobák	4	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1895	Hasznos terület	ca. 93 m ²
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	137.10 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.02.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1895

VP azonosító: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

Az ingatlan



VP azonosító: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

Az ingatlan



VP azonosító: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

Az ingatlan



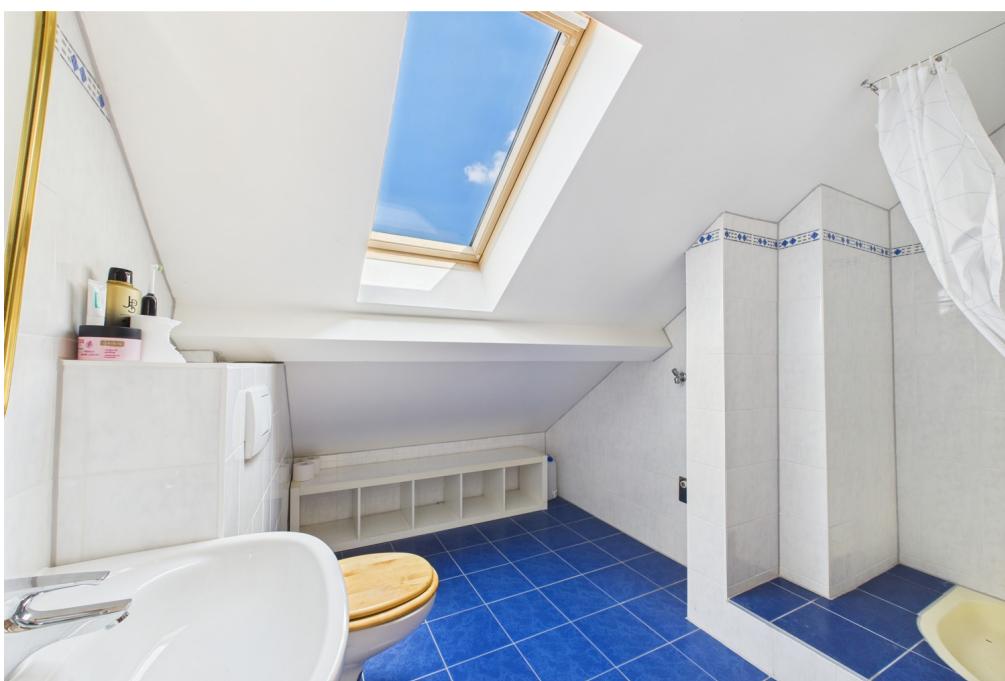
VP azonosító: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

Az ingatlan



VP azonosító: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

Az ingatlan



VP azonosító: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

Az ingatlan



VP azonosító: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

Az ingatlan



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für

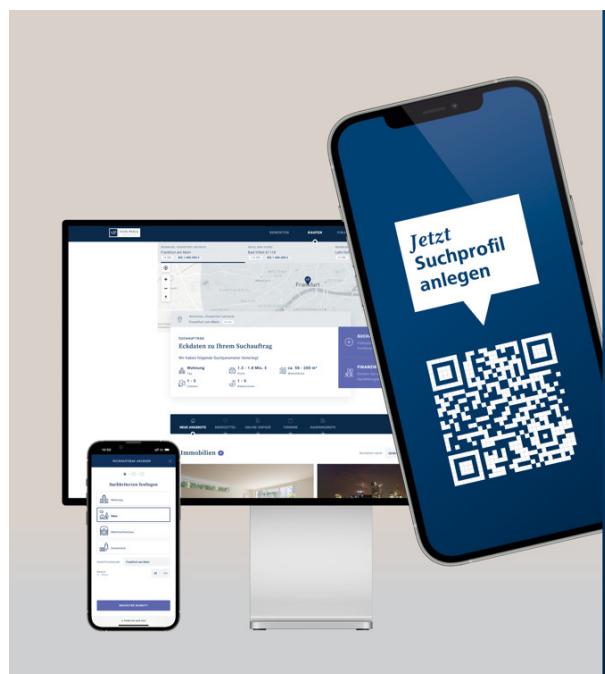
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

VP azonosító: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

Az ingatlan



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP | VON POLL
IMMOBILIEN

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | www.von-poll.com/augsburg

VP azonosító: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

Az elso benyomás

Eladó egy vonzóan modernizált családi ház üzlethelyiséggel és különálló muhellyel/stúdióval. Az eredetileg 1895-ben épült épületet folyamatosan karbantartották. A legutóbbi átfogó felújításokra 2013 és 2024 között került sor. Az ingatlan kiváló helyen, a városközpont közelében található, kiváló közlekedési kapcsolatokkal, így különösen vonzó az ingázók és a városlakók számára. A fopályaudvar közelében található, így kiváló tömegközlekedési hozzáférést biztosít. A körülbelül 139 m²-es lakóterüettel és a körülbelül 320 m²-es telekkel a ház boséges helyet kínál egy család számára, valamint további kereskedelmi célokra is ellát a stúdióban. Az ingatlan két különálló lakóegységből és egy jól kiadó üzlethelyiségből áll, amelyet jelenleg fadrászatként használnak. Az egy fedél alatti élet és munka kombinációja rendkívül sokoldalúvá teszi az ingatlant. Az épületben összesen hét szoba található, köztük négy tágas hálószoba. Két modern fürdoszoba biztosítja a magas szintű kényelmet, és tökéletesen illeszkedik a lakók igényeihez. Egyedi különlegesség a tetötéri lakás, amely külön hálószobával és tágas, nyitott terű nappali-étkezővel, felszerelt konyhával büszkélkedhet. A lakást egy tágas, zuhanyzós fürdoszoba teszi teljessé. Ez az önálló egység rugalmas lakhatási lehetőségeket kínál. A stílusos fatüzelésű kályhák tovább fokozzák a kényelmet, otthonos és független meleget biztosítva a hideg napokon. Két parkolóhely boséges helyet kínál a jármuvek számára. Az ingatlanhoz részleges pince is tartozik, amely további tárolóhelyet biztosít. 2013 és 2024 között átfogó felújításokat végeztek, a végso munkálatok az elmúlt évben fejezodtek be. A ház szilárd és modern színvonalon épült. A felújítások során hangsúlyt fektettek az egészséges építőanyagokra (ásványi vakolatok, agyagfestékek, solnhofeni mészko, tömörfa). A ház elhelyezkedése lehetőséget kínál a zöld, mégis városi életmódra a városközpont közelében (15 perc sétára a központtól, 5 perc sétára a Wertach folyótól). Ezek az előnyök, a magas színvonalú lakókörnyezettel kombinálva, tökéletes helyszínt eredményeznek. Az üzletek, iskolák és szabadidős létesítmények közelségének köszönhetően ez az ingatlan ideális mindazok számára, akik értékelik a központi elhelyezkedést és a modern életkörülményeket. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk idopontot a megtekintésre.

VP azonosító: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

VP azonosító: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee – Pfersee

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítésével készült.

www.von-poll.com