

**Augsburg / Pfersee - Pfersee**

# Vivere nella popolare zona di Pfersee con spazio commerciale e monocale in affitto

**Codice oggetto: 25122003**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 730.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122003	Prezzo d'acquisto	730.000 EUR
Superficie netta	ca. 139 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1895	Superficie lorda	ca. 93 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**Codice oggetto: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	137.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.02.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1895

Codice oggetto: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## La proprietà



Codice oggetto: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## La proprietà



Codice oggetto: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## La proprietà



Codice oggetto: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## La proprietà



Codice oggetto: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## La proprietà



Codice oggetto: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## La proprietà



Codice oggetto: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## La proprietà



# 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

Codice oggetto: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee

## La proprietà



**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)

**Codice oggetto: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee**

## Una prima impressione

In vendita una casa indipendente piacevolmente ristrutturata con un'unità commerciale e un laboratorio/studio separato. Costruito originariamente nel 1895, l'edificio è stato costantemente mantenuto. Gli ultimi ampi lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti tra il 2013 e il 2024. Questa proprietà vanta una posizione privilegiata vicino al centro città, con ottimi collegamenti di trasporto, che la rendono particolarmente attraente per pendolari e residenti. La vicinanza alla stazione ferroviaria principale garantisce un ottimo accesso ai mezzi pubblici. Con una superficie abitabile di circa 139 m<sup>2</sup> e un terreno di circa 320 m<sup>2</sup>, la casa offre ampio spazio per una famiglia e un ulteriore uso commerciale nell'aula studio. La proprietà comprende due unità residenziali separate e un'unità commerciale ben affittata, attualmente utilizzata come parrucchiere. Questa combinazione di vita e lavoro sotto lo stesso tetto rende la proprietà estremamente versatile. L'edificio dispone di un totale di sette locali, di cui quattro ampie camere da letto. Due bagni moderni garantiscono un elevato livello di comfort e sono perfettamente adattati alle esigenze dei residenti. Una caratteristica unica è l'appartamento mansardato, che vanta una camera da letto separata e un'ampia zona giorno e pranzo open space, completa di cucina attrezzata. Un ampio bagno con doccia completa l'appartamento. Questa unità indipendente offre opzioni abitative flessibili. Eleganti stufe a legna migliorano ulteriormente il comfort, offrendo un calore accogliente e indipendente nelle giornate fredde. Due posti auto offrono ampio spazio per i veicoli. La proprietà dispone anche di una cantina parziale, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. Tra il 2013 e il 2024 sono stati eseguiti ampi lavori di ristrutturazione, con i lavori finali completati lo scorso anno. La casa è costruita secondo standard solidi e moderni. Durante i lavori di ristrutturazione, è stata posta particolare attenzione all'uso di materiali da costruzione sani (intonaci minerali, pitture all'argilla, pietra calcarea di Solnhofen, legno massello). La posizione della casa offre l'opportunità di uno stile di vita verde ma urbano, vicino al centro città

(15 minuti a piedi dal centro, 5 minuti a piedi dal fiume Wertach). Questi vantaggi, uniti a un ambiente abitativo di alta qualità, si traducono in una posizione perfetta. Grazie alla sua vicinanza a negozi, scuole e strutture ricreative, questa proprietà è ideale per chi apprezza una posizione centrale e condizioni abitative moderne. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita.

**Codice oggetto: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25122003 - 86157 Augsburg / Pfersee - Pfersee**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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