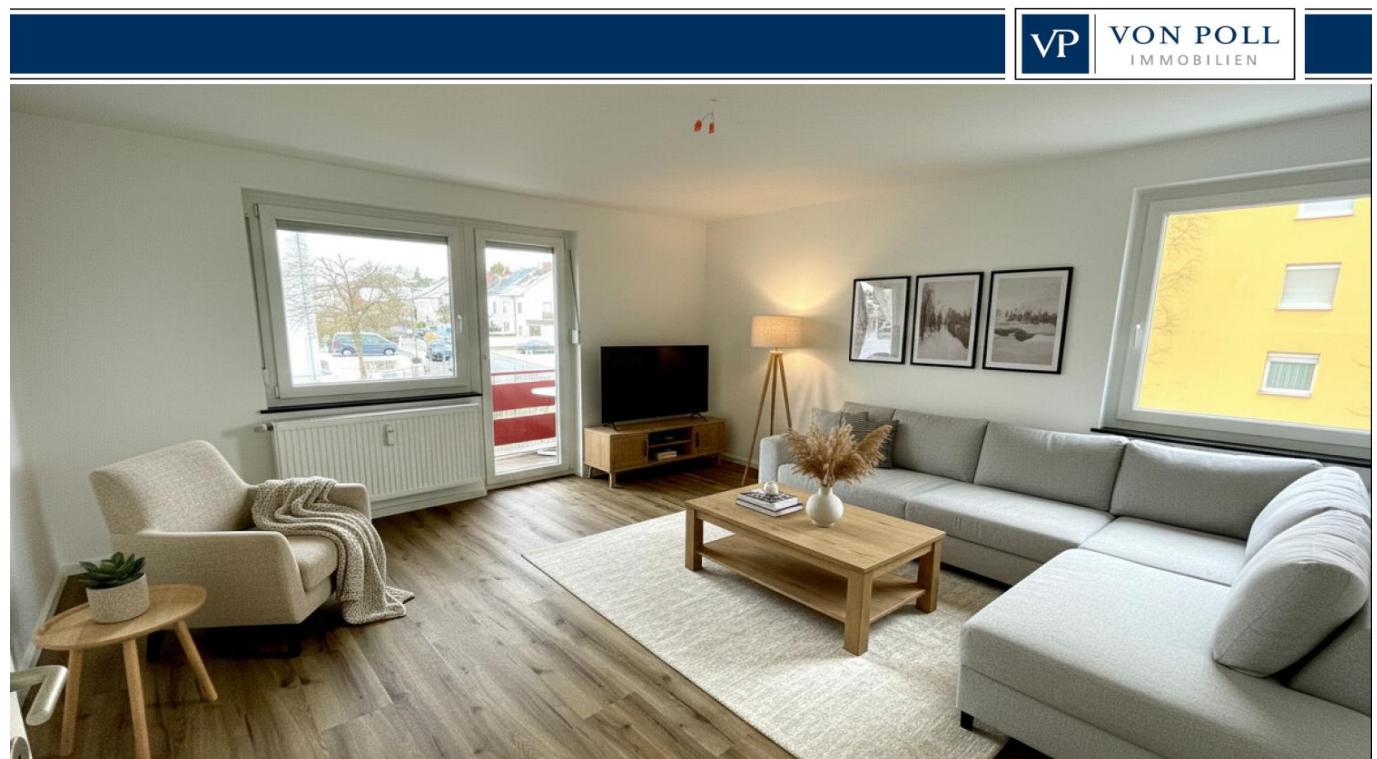


Augsburg – Pfersee

## Modernisierte 2-Zimmer Wohnung in Pfersee

*Número da propriedade: 26122006*



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

**PREÇO DO ALUGUEL: 750 EUR • ÁREA: ca. 53 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

Número da propriedade: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Numa vista geral

Número da propriedade	26122006
Área	ca. 53 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	01.02.2026
Piso	1
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1964

Preço do aluguel	750 EUR
Custos adicionais	170 EUR
Apartamento	Piso
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	105.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.06.2030	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1964

Número da propriedade: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## O imóvel



Número da propriedade: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## O imóvel



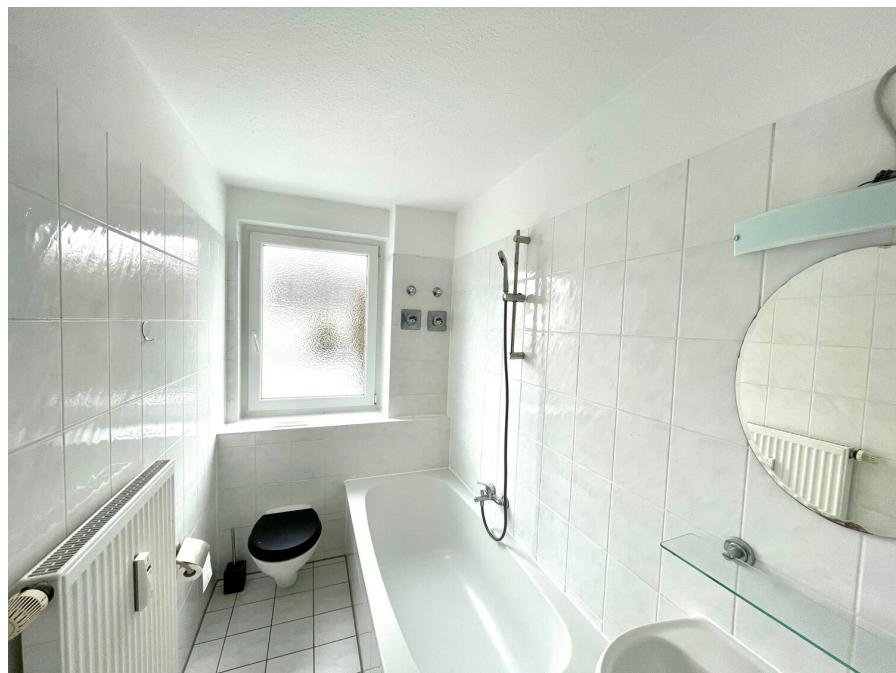
Número da propriedade: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## O imóvel



Número da propriedade: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## O imóvel



Número da propriedade: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## O imóvel



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

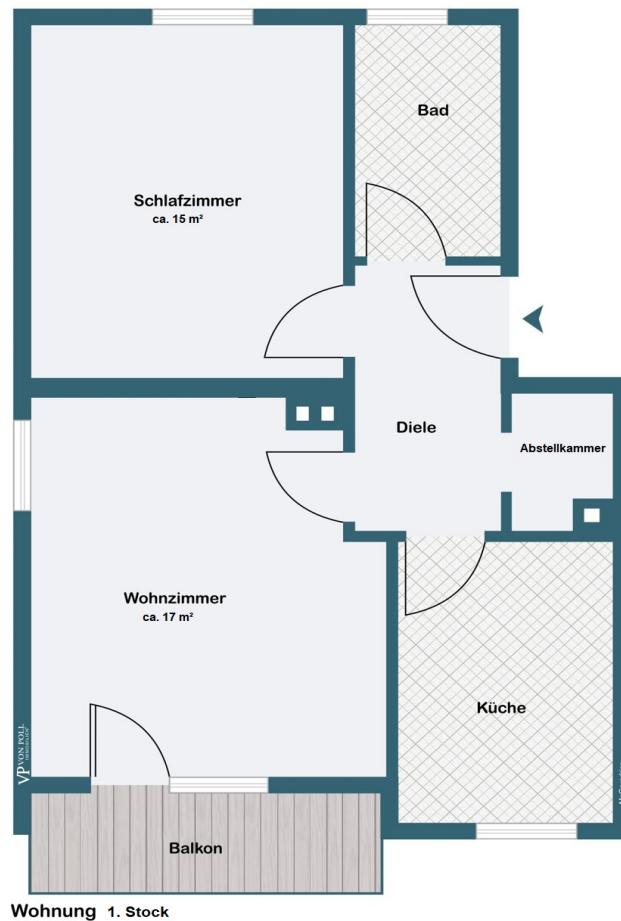
Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Número da propriedade: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Uma primeira impressão

Wir präsentieren Ihnen eine modernisierte und attraktive 2-Zimmer Wohnung im ersten Stock einer gepflegten Wohnanlage in der Nähe der Wertach im schönen Stadtteil Pfersee-Süd.

Sie betreten diese ca. 53 m<sup>2</sup> große Wohnung durch einen geräumigen Eingangsbereich, der genügend Platz für eine Garderobe bietet und über eine zusätzliche Abstellkammer verfügt.

Das helle Wohnzimmer stellt den gemütlichen Mittelpunkt dieser Wohnung dar. Von hier aus gelangen Sie auf den nach Süd-West ausgerichteten Balkon, der zum Entspannen einlädt und auf dem Sie den Tag gemütlich ausklingen lassen können.

Die praktische Küche ist mit einer Spülmaschine, einem Herd mit neuem Dunstabzug, einer Spüle sowie Einbauschränken ausgestattet (Ablöse € 300,-).

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen Schrank sowie ein großes Bett. Ein Bad mit Fenster mit Duschwanne, einem Waschbecken und einem WC runden das Angebot ab.

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie - senden Sie uns hierzu bitte Ihre Anfrage mit Telefonnummer über das Kontaktformular. Halten Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen, Ihre Mieterselbst- und Schufaauskunft sowie Ihren Einkommensnachweis (die letzten 3 Lohnabrechnungen) bei einer Besichtigung bereit.

Número da propriedade: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Detalhes do equipamento

- begehrte Wohnlage
- optimale Raumauflistung
- Erstbezug nach Modernisierung
- Tageslichtbad mit Duschwanne
- neuer attraktiver Vinylboden
- weiße Türen
- Kunststofffenster 2-fach verglast mit Rollläden
- Abstellkammer
- Balkon Richtung Süd/West
- Kellerabteil
- Küchenablöse € 300,-
- sofort bezugsbereit

Número da propriedade: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage im beliebten Augsburger Stadtteil Pfersee-Süd. Pfersee zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt – insbesondere aufgrund seiner hervorragenden Infrastruktur, der Nähe zur Innenstadt und der harmonischen Verbindung aus urbanem Leben und entspannter Wohnatmosphäre.

Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von gewachsenen Strukturen, charmanten Altbauten, begrünten Innenhöfen und einem angenehmen nachbarschaftlichen Miteinander. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Cafés und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verbinden Pfersee direkt mit der Augsburger Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie umliegenden Stadtteilen. Die Buslinie 35 ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die B17 und die Autobahn A8 sind nur wenige Kilometer entfernt, was den Standort auch für Pendler interessant macht.

Für Freizeit und Erholung laden zahlreiche Grünflächen und der nahegelegene Wertachuferweg zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Die Verbindung von naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit macht Pfersee zu einem der lebenswertesten Stadtteile Augsburgs.

Número da propriedade: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 105.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Número da propriedade: 26122006 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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