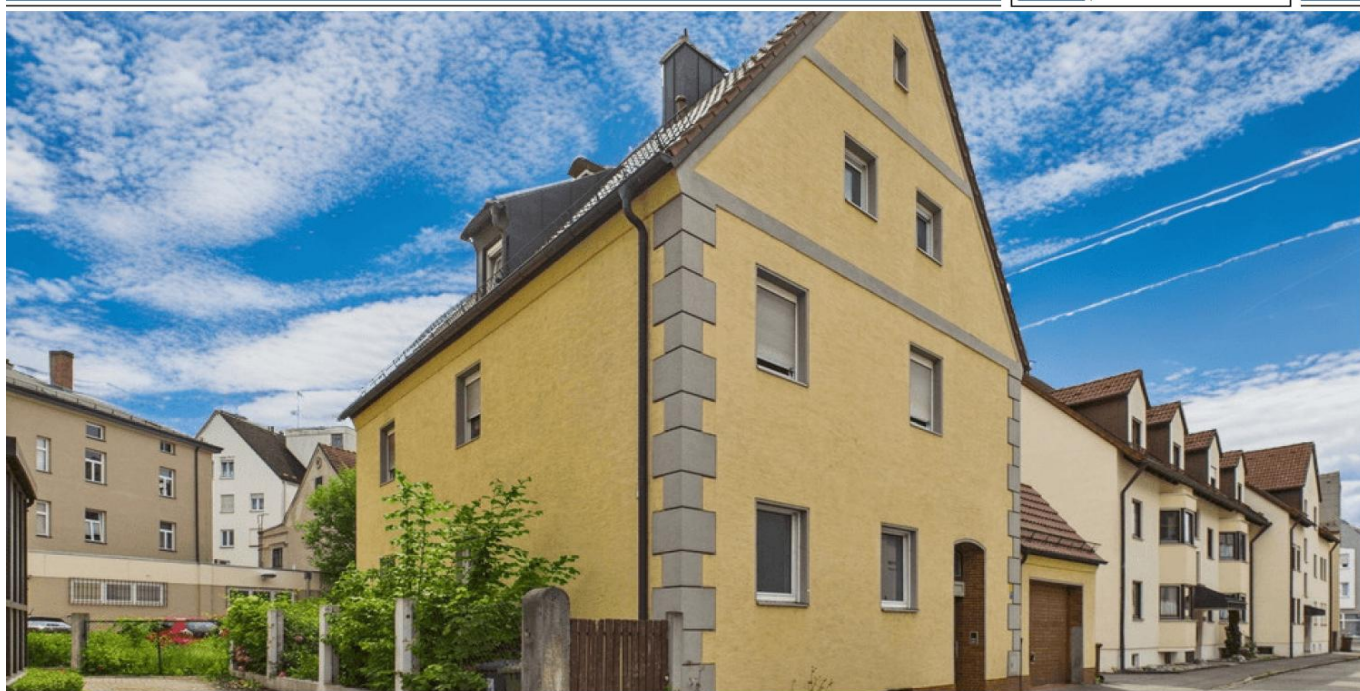


Augsburg – Pfersee

## 3-Familienhaus in beliebter Lage

Objektnummer: 25122075



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

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 246 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 307 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25122075 - 86157 Augsburg – Pfersee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122075 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Auf einen Blick

|              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| Objektnummer | 25122075                              |
| Wohnfläche   | ca. 246 m²                            |
| Dachform     | Satteldach                            |
| Zimmer       | 9                                     |
| Schlafzimmer | 6                                     |
| Badezimmer   | 3                                     |
| Baujahr      | 1950                                  |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 15000<br>EUR (Verkauf) |

|           |                                                                                       |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis | 895.000 EUR                                                                           |
| Haus      | Mehrfamilienhaus                                                                      |
| Provision | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise  | Massiv                                                                                |

Objektnummer: 25122075 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 228.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1950           |

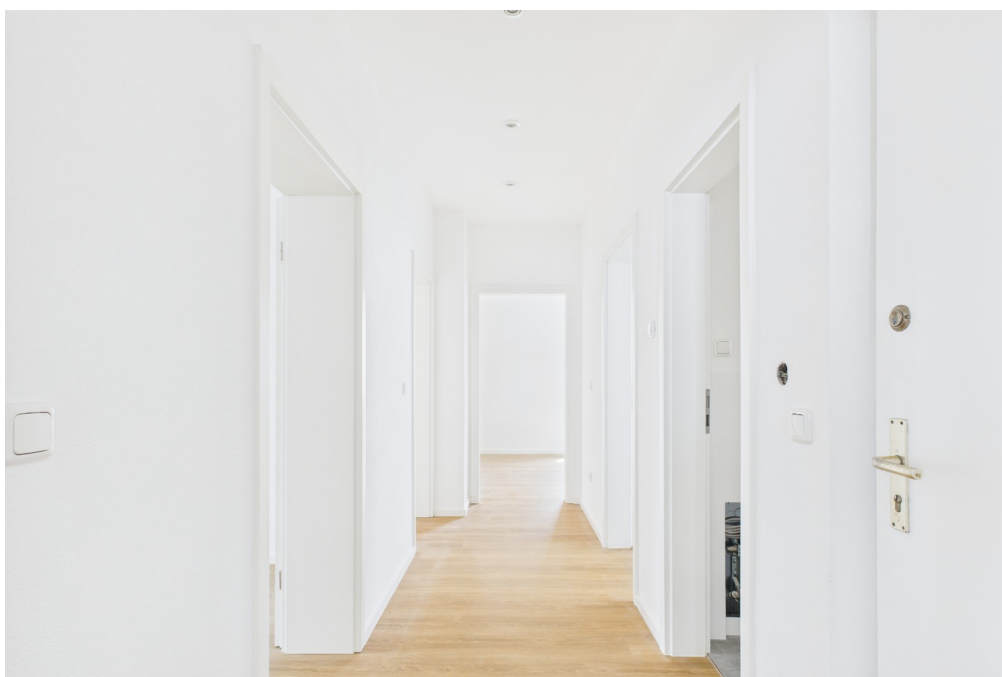
Objektnummer: 25122075 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122075 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122075 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122075 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122075 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# Capital

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

## Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Objektnummer: 25122075 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Die Immobilie

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 Bäckergerasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25122075 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus wurde im Jahr 2025 umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem modernen, zeitgemäßen Zustand. Jede der drei abgeschlossenen 3-Zimmer-Wohnungen überzeugt durch durchdachte Grundrisse und hohe Wohnqualität – ideal für Eigennutzer, Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen.

Eine bereits vorliegende Teilungserklärung nach WEG eröffnet vielfältige Möglichkeiten der Nutzung: vom sofortigen Eigenbezug über die schrittweise Selbstnutzung bis hin zur vollständigen Vermietung als lukrative Kapitalanlage.

Aktuell sind zwei der drei Wohneinheiten leerstehend und somit sofort beziehbar oder vermietbar. Die dritte Wohnung ist langfristig und zuverlässig vermietet.

Ein besonderes Highlight stellt die lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung dar. Sie erstreckt sich über zwei Ebenen und begeistert mit offenem Wohnkonzept und großzügigem Raumgefühl.

Auf dem Grundstück besteht die Möglichkeit zur Realisierung von 2 Stellplätzen. Die baurechtliche Genehmigung hierfür liegt bereits vor und bietet zusätzliches Potenzial zur funktionalen Aufwertung der Immobilie.

Das Haus bietet eine nachhaltige Investitionsmöglichkeit in gefragter Lage – perfekt für alle, die eine wertstabile Immobilie mit langfristiger Perspektive suchen.

Objektnummer: 25122075 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Ausstattung und Details

- beliebte Lage
- 3 Einheiten
- 2 leerstehend, eine vermietet
- Teilungserklärung ist bereits vorhanden
- Garage
- 2 Stellplätze zusätzlich zu je 15.000,--€
- 2025 Renovierung und Sanierung

Objektnummer: 25122075 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Alles zum Standort

Das Dreifamilienhaus befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage im beliebten Augsburger Stadtteil Pfersee. 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. Auch Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verbinden Pfersee direkt mit der Augsburger Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie umliegenden Stadtteilen. Auch die B17 und die Autobahn A8 sind in wenigen Minuten erreichbar, 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.

Objektnummer: 25122075 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 228.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25122075 - 86157 Augsburg – Pfersee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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