

Exposé

Wohnung in Augsburg

Privatverkauf ohne Makler! Frisch modernisierte helle 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-393101

Wohnung

Verkauf: **375.000 €**

Pater-Roth-Str. 26
86157 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	81,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	376 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen, frisch sanierten und provisionsfreien 3-Zimmer-Wohnung im begehrten Pfersee-Nord! Diese helle und modern gestaltete Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, der sich sowohl für Familien als auch für Paare ideal eignet. Mit einer Wohnfläche von ca. 81 m², einem sonnigen Südbalkon (ca. 5 m²) und zahlreichen Annehmlichkeiten bietet sie alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen.

Auf Grund einer Anfang 2025 kurzfristig verstopften Wasserleitung wurde die Wohnung grundlegend saniert und modernisiert. Der langlebige und ansprechende Vinylboden bietet optimalen Komfort unter gleichzeitiger Sicherstellung einer hohen Lebensdauer. In Ergänzung befinden sich in den Sanitärbereichen eine bodengleiche Dusche mit 60x60 Fliesen. Nahezu sämtliche Bereiche der Wohnung sind frisch saniert.

Sie bietet sich somit durch ihren ausgezeichneten Zustand und der freien Verfügbarkeit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger als eine hervorragende Wahl. Durch den privaten Verkauf ohne Makler reduzieren sich zusätzlich Ihre Nebenkosten um ca. 15.000 €.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihre Traumwohnung in Pfersee-Nord zu erwerben – transparent, direkt und ohne zusätzliche Kosten!

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen pflegeleichten Vinylboden, große, hochwertige Fliesen im Bad und WC sowie eine moderne, bodengleiche Dusche. Neben den 3 Zimmern bietet die Wohnung eine separate Küche, ein Bad, ein separates WC, eine praktische Abstellkammer und ein Kellerabteil. Der Südbalkon lädt zum Entspannen ein. Die WEG ist gut verwaltet. Es besteht kein Instandhaltungsrückstau und Rücklagen sind vorhanden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft und ist ab sofort verfügbar. Das monatliche Wohngeld beträgt 376 €, inklusive Rücklagenbildung. Die aktuelle Ausstattung des Bads und WCs kann für 4.000 € abgelöst werden und wird nicht auf die Grundsteuer angerechnet. Nutzen Sie die Gelegenheit, eine Immobilie in einer der gefragtesten Lagen Augsburgs zu erwerben!

Lage

Pfersee-Nord überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und ein lebendiges Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Sheridanpark sowie der Wittelsbacher Park bieten ideale Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: In nur wenigen Minuten erreichen Sie Straßenbahn und Buslinien, mit denen Sie den Augsburger Hauptbahnhof schnell erreichen. Von dort gelangen Sie mit dem Zug in ca. 35 Minuten nach München. Mit dem Auto erreichen Sie München über die A8 und B300 in etwa 35 Minuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Bad

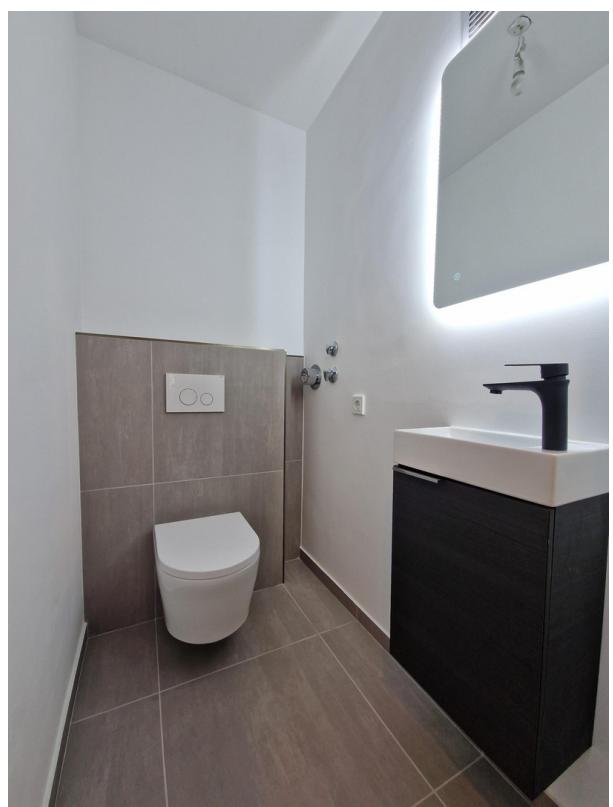
Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer KI staged



WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer KI staged

Exposé - Galerie



Kinder- oder Arbeitszimmer



Lagerraum

Exposé - Galerie



Diele



Küche

Exposé - Galerie



Küche KI staged



Südbalkon

Exposé - Galerie



Kellerabteil



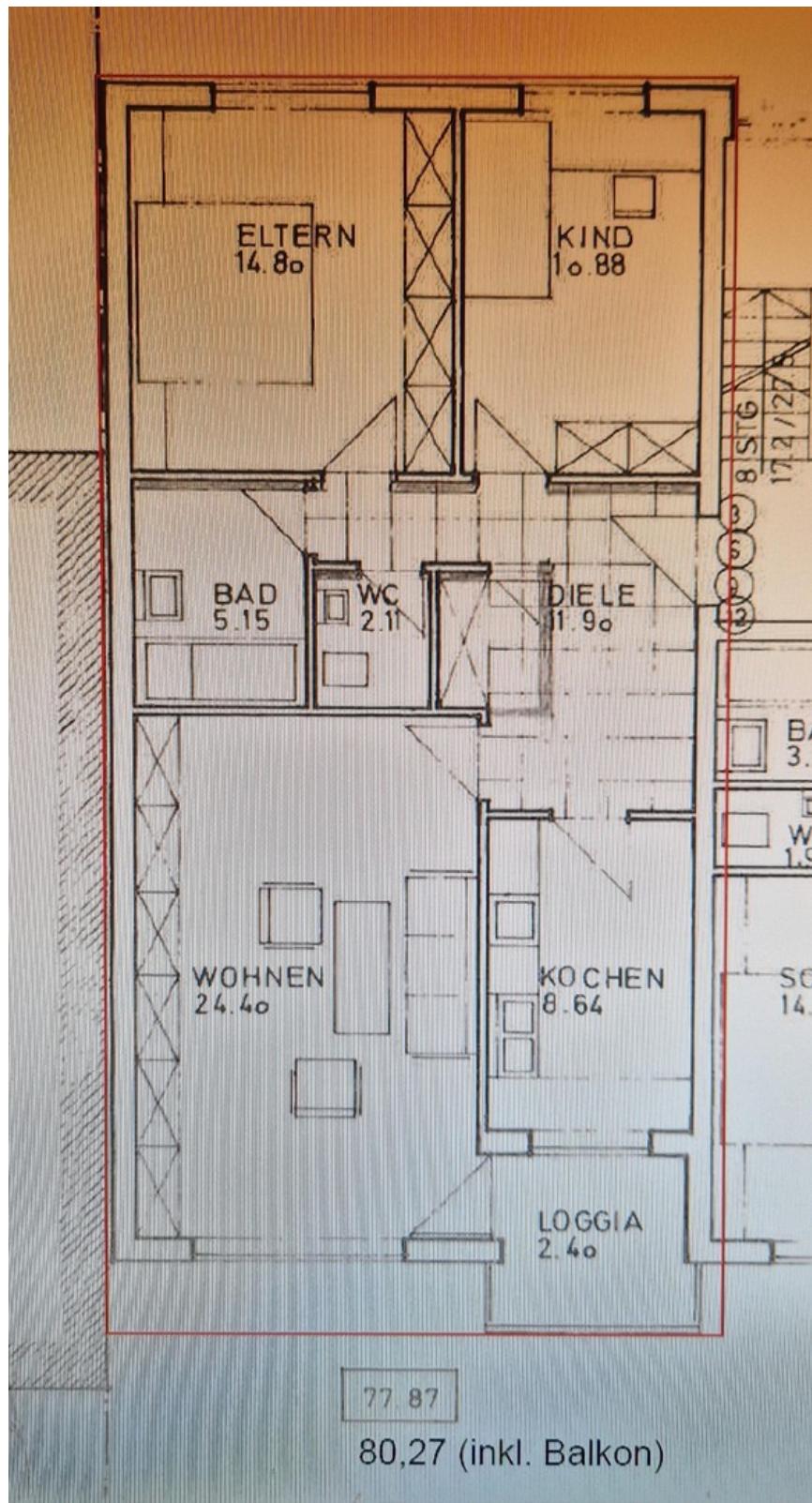
Innenhofbereich

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Expose

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis:

30.11.2030

Registriernummer²

BY-2020-003447438

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Pater-Roth-Straße 26, 86157 Augsburg		
Gebäudeteil	Pater-Roth-Straße 26, 86157 Augsburg - LG 058708		
Baujahr Gebäude ³	1977		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1997		
Anzahl Wohnungen	14		
Gebäudenutzfläche (A _W)	1.243,2 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG
i.A. M.Eng. (FH) Hannah Kulakow
Aidenbachstraße 40, 81379 München

Kulakow

01.12.2020

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzulragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

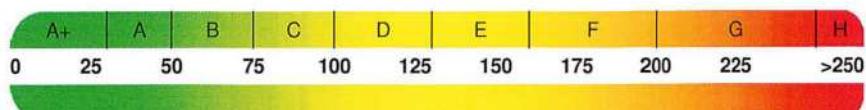
Registriernummer²

BY-2020-003447438

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_f¹

Verfahren nach DIN V 18599

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

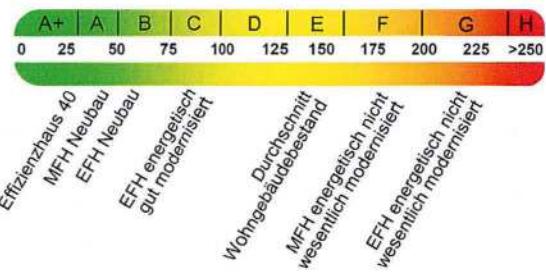
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Vergleichswerte Endenergie



Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)
Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_f¹ W/(m²·K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

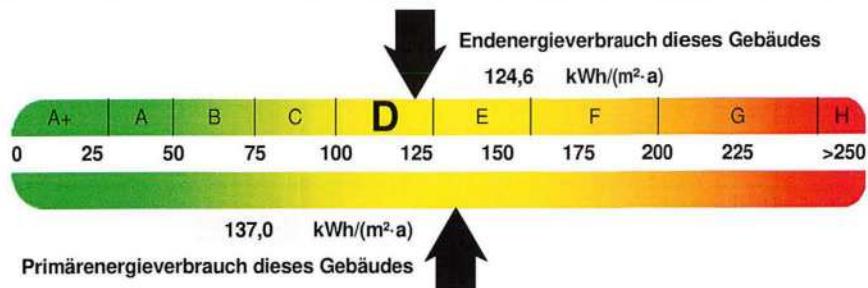
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

BY-2020-003447438

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

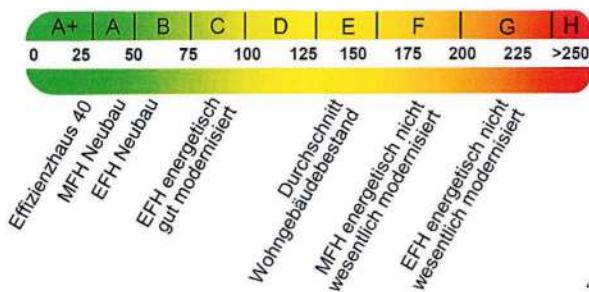
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

124,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2017	31.12.2019	Erdgas E	1,10	440968	70112	370856	1,05
01.01.2017	31.12.2019	Leerstandszuschlag	1,10	4654	1916	2737	1,05

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

BY-2020-003447438

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzel- maß- nahme	(freiwillige Angaben) geschätzte Amortisa- tionszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowatt- stunde Endenergie
1	Heizung	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Heizung zu prüfen in Hinblick auf hydraulischen Abgleich, moderne Pumpenregelung, Einbau von neuen Thermostatventilen, Austausch des Heizkessels bzw. Brenners.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwände	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Dach	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres Daches / der obersten Geschoßdecke zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Keller	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind
erhältlich bei/unter: BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG
Aidenbachstraße 40, 81379 München

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

BY-2020-003447438

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowatt-stunde Endenergie
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme		
		Gebäudeabschlusses zu prüfen.				
5	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H¹). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

**Privatverkauf ohne Makler! Frisch sanierte helle 3-Zimmer-Wohnung
mit Südbalkon in ruhiger Lage**

Pfersee-Nord, Pater-Roth-Str.26, 86157 Augsburg



Abbildung 1: Modernisiertes Bad

Daten im Überblick:

Objekttyp	Etagenwohnung
Kaufpreis	375.000 €
Wohnfläche	Ca. 81 m ²
Etage	3
Aufzug	Nein
Tiefgaragenstellplatz	Nein
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Wohnzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Separates WC	Ja
Zusätzliche Zimmer	Großzügige Abstellkammer
Heizungsart	Zentralheizung
Balkon	Ja
Kellerabteil	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
Baujahr	1977
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauch	124,6 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	30.11.2030
Wesentlicher Energieträger	Gas
Verfügbar ab	Sofort
Provision	Keine
Hausgeld Gesamt	376,00 €
Davon ggf. umlagefähig	238,45 €
Davon Instandhaltungsrücklagen	90,85 €

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen, frisch sanierten und provisionsfreien 3-Zimmer-Wohnung im begehrten Pfersee-Nord! Diese helle und modern gestaltete Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, der sich sowohl für Familien als auch für Paare ideal eignet. Mit einer Wohnfläche von ca. 81 m², einem sonnigen Südbalkon (ca. 5 m²) und zahlreichen Annehmlichkeiten bietet sie alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen.

Auf Grund eines Anfang 2025 entstandenen Wasserstaus musste die Wohnung grundlegend saniert und modernisiert werden. Der langlebige und ansprechende Vinylboden bietet optimalen Komfort unter gleichzeitiger Sicherstellung einer hohen Lebensdauer. In Ergänzung befinden sich in den Sanitärbereichen eine bodengleiche Dusche mit 60x60 Fliesen. Nahezu sämtliche Bereiche der Wohnung sind frisch saniert.

Sie bietet sich somit durch ihren ausgezeichneten Zustand und der freien Verfügbarkeit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger als eine hervorragende Wahl. Durch den privaten Verkauf ohne Makler reduzieren sich zusätzlich Ihre Nebenkosten um ca. 15.000 €.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihre Traumwohnung in Pfersee-Nord zu erwerben – transparent, direkt und ohne zusätzliche Kosten!

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen pflegeleichten Vinylboden, große, hochwertige Fliesen im Bad und WC sowie eine moderne, bodengleiche Dusche. Neben den 3 Zimmern bietet die Wohnung eine separate Küche, ein Bad, ein separates WC, eine praktische Abstellkammer und ein Kellerabteil. Der Südbalkon lädt zum Entspannen ein. Die WEG ist gut verwaltet. Es besteht kein Instandhaltungsrückstau und Rücklagen sind vorhanden.

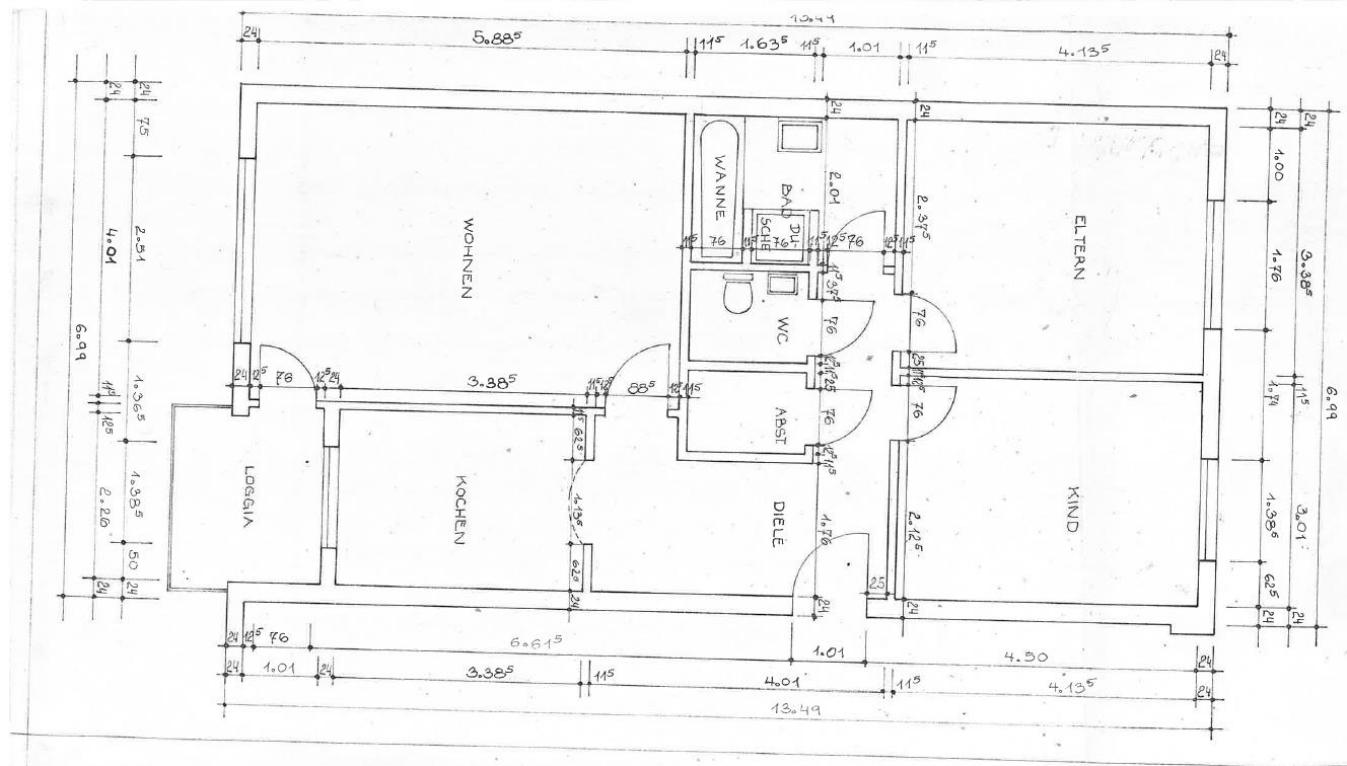
Lage

Pfersee-Nord überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und ein lebendiges Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Sheridanpark sowie der Wittelsbacher Park bieten ideale Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: In nur wenigen Minuten erreichen Sie Straßenbahn und Buslinien, mit denen Sie den Augsburger Hauptbahnhof schnell erreichen. Von dort gelangen Sie mit dem Zug in ca. 35 Minuten nach München. Mit dem Auto erreichen Sie München über die A8 und B300 in etwa 35 Minuten.

Sonstiges

Die Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft und ist ab sofort verfügbar. Das monatliche Wohngeld beträgt 376 €, inklusive Rücklagenbildung. Die aktuelle Ausstattung des Bads und WCs kann für 4.000 € abgelöst werden und wird nicht auf die Grundsteuer angerechnet. Nutzen Sie die Gelegenheit, eine Immobilie in einer der gefragtesten Lagen Augsburgs zu erwerben!

Grundriss



Bildergalerie



Abbildung 2: Wohnzimmer KI Staged



Abbildung 3: Wohnzimmer



Abbildung 4: Bad



Abbildung 5: Bad Ansicht 2



Abbildung 6: WC



Abbildung 7: Schlafzimmer



Abbildung 8: Schlafzimmer KI-Staged



Abbildung 9: Kinder- oder Arbeitszimmer



Abbildung 10: Lagerraum



Abbildung 11: Diele und Gang



Abbildung 12: Küche



Abbildung 13: Küche KI-Staged



Abbildung 14: Südbalkon



Abbildung 15: Kellerabteil



Abbildung 16: Innenhofbereich



Abbildung 17: Straßenansicht