

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Augsburg 4-Zimmer-Wohnung in Augsburg-Pfersee



Objekt-Nr. OM-418767

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **256.700 €**

Ansprechpartner:  
Minela Hinzmann

86157 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1923
Etagen	3
Zimmer	4,00
Wohnfläche	75,50 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	280 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	nach Vereinbarung
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante 4-Zimmer-Wohnung in Augsburg-Pfersee – mit Balkon, Hobbyraum & Potenzial!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung im beliebten Augsburger Stadtteil Pfersee überzeugt durch ihre ruhige Lage, durchdachte Aufteilung und zusätzliche Nutzfläche im Kellergeschoss. Ideal für Paare, Familien oder Kapitalanleger.

Die wichtigsten Fakten im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 76 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Baujahr: 1923, Kernsanierung im Jahr 1981
- Lage: 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 18 Parteien auf 3 Etagen
- Hobbyraum: ca. 17 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss – separater Zugang mit eigener Tür
- Zusätzlicher Kellerraum sowie gemeinschaftlicher Wasorraum
- Gemütlicher Balkon – ideal zum Entspannen
- Bad mit Fenster, Küche ebenfalls mit Fenster
- Laminatboden in der gesamten Wohnung, Bad mit Fliesen
- Manuelle Rollläden an allen Fenstern
- Doppelt verglaste Fenster – Austausch geplant in ca. 2–3 Jahren, finanziert aus Rücklagen
- Heizungsanlage bereits erneuert
- Energieausweis liegt vor
- Kein Aufzug, Kein Stellplatz oder Garage
- Derzeit vermietet – Kaltmiete: 810€ monatlich

## Ausstattung

Eine gepflegte und solide Wohnung mit Extras: der großzügige Hobbyraum im Keller, die praktische Aufteilung und das gute Hausmanagement sprechen für sich. Die Fenstererneuerung ist bereits finanziell abgesichert – ein weiterer Pluspunkt für Käufer mit Weitblick. Auch als Kapitalanlage eine interessante Option.

Info: Laut Eigentümer ist der Mietvertrag zum 30.06.2026 gekündigt.

Wichtig: Bei Eigennutzung sind kleinere Reparaturarbeiten evtl. nötig.

(z.B. Neue Böden, Bad, Küche und Wände streichen)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Anfragen von Maklern bzw. Immobilien Unternehmen bezüglich einer Zusammenarbeit werden nicht erwünscht, danke für das Verständnis!

## Lage

Lage – Augsburg-Pfersee:

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentlicher Nahverkehr sind fußläufig erreichbar. Pfersee punktet durch seine Nähe zur Innenstadt, gute Verkehrsanbindung und angenehme Wohnqualität.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

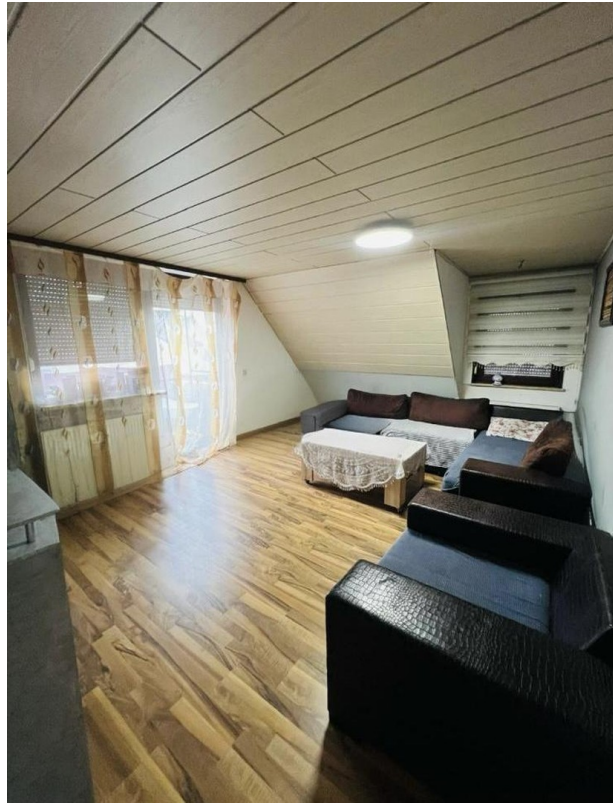
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Bad



Hausansicht mit Balkon

# Exposé - Grundrisse

