

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 ²
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 m²
- Zimmer: 4
- Baujahr: 1923, Kernsanierung im Jahr 1981
- Lage: 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 18 Parteien auf 3 Etagen
- Hobbyraum: ca. 17 m² im Kellergeschoss – separater Zugang mit eigener Tür
- Zusätzlicher Kellerraum sowie gemeinschaftlicher Waschaum
- 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)

Geplante Sanierungsmaßnahmen der Wohnanlage:

Für die Wohnanlage liegt ein umfangreiches Modernisierungs- und Sanierungskonzept vor. Der auf die Wohnung entfallende Kostenanteil beträgt voraussichtlich ca. 60.000 €. Durch die Maßnahmen werden wesentliche Gebäudebestandteile wie Dach, Fenster, Balkone, Fassade und Treppenhaus nachhaltig modernisiert und der langfristige Werterhalt der Immobilie gestärkt.

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

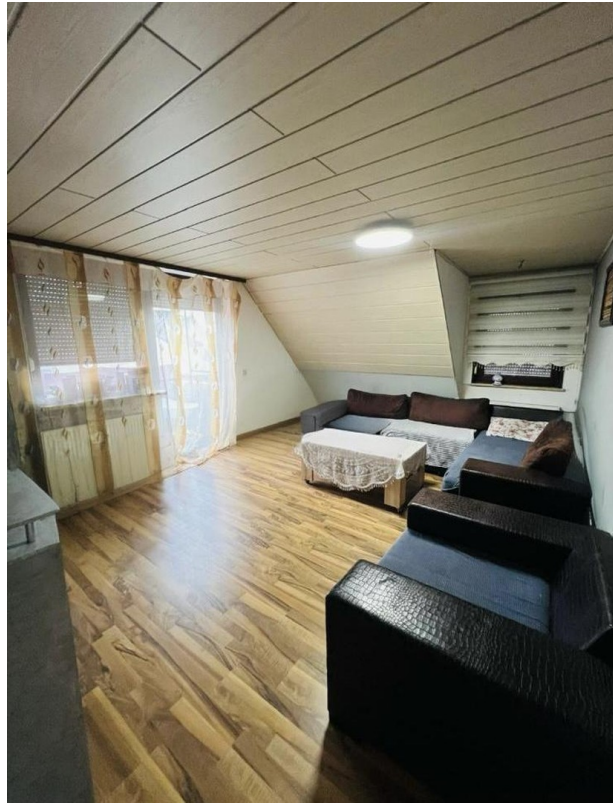
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Bad



Hausansicht mit Balkon

Exposé - Grundrisse

