

Exposé

Wohnung in Augsburg

PROVISIONSFREI: komplett sanierte 3-ZKB mit Stellplatz und 2 Balkonen in Top Lage!



Objekt-Nr. OM-466420

Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Theodor Fuchs

Bürgermeister-Bohl-Str. 24
86157 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	86,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	483 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 85 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1956 in Augsburg. Die durchdachte Raumaufteilung sowie die großzügigen Fensterflächen schaffen eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Balkone mit unterschiedlicher Ausrichtung, die zu jeder Tageszeit attraktive Möglichkeiten zum Verweilen im Freien bieten. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Zur Wohnung gehören zudem ein eigenes Kellerabteil sowie ein zusätzlich erwerbbarer Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglicht. Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Im Jahr 2025 wurde die Wohnung umfassend saniert und präsentiert sich in einem modernen, zeitgemäßen Zustand. Im Zuge der Sanierung wurde außerdem eine hochwertige Einbauküche installiert, die nach Absprache vom Käufer übernommen werden kann.

Ausstattung

- 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
- Solide Massivbauweise
- Großzügiger Grundriss
- Separate Küche (inkl. Einbauküche)
- Badezimmer mit Badewanne
- Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine im Bad
- Separates WC
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Helles Wohnzimmer
- Ost-Balkon mit Zugang vom Kinderzimmer
- West-Balkon mit Zugang vom Schlafzimmer und Wohnzimmer
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Öl-Zentralheizung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Lage

Die Wohnlage verbindet auf ideale Weise urbanen Komfort mit einem hohen Maß an Wohn- und Lebensqualität. Im gefragten Augsburger Stadtteil Pferssee gelegen, profitiert die Immobilie von einer gewachsenen Nachbarschaft, die seit Jahren zu den beliebtesten Wohnadressen der Stadt zählt.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene B17 besteht ein schneller Anschluss an die Autobahn A8 mit direkter Verbindung in Richtung München und Stuttgart. Auch das Augsburger Stadtzentrum sowie der Hauptbahnhof sind sowohl mit dem Auto als auch bequem über das gut ausgebaute Netz aus Straßenbahn- und Busverbindungen erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Drogerien sowie medizinische Einrichtungen wie Ärzte und Apotheken in der näheren Umgebung zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch eine vielfältige Auswahl an Cafés, Restaurants und weiteren gastronomischen Angeboten im Zentrum von Pfersee.

Einen besonderen Freizeitwert bietet die Nähe zur Wertach mit ihren attraktiven Uferwegen sowie den weitläufigen Grünflächen der Umgebung. Ob Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren – vielfältige Erholungsmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der Haustür.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, ausgezeichneter Infrastruktur und optimaler Erreichbarkeit macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv. Die dauerhaft hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage spricht zudem für eine nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	135,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gestaltungsvorschlag
Möblierung nicht im Angebot enthalten

Gestaltung Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gestaltung Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro

Exposé - Galerie



Gestaltungsvorschlag
Möbel nicht im Angebot enthalten

Büro möbliert



Büro

Exposé - Galerie



Büro



Büro

Exposé - Galerie



Balkon Kinderzimmer



Balkon Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Gestaltungsvorschlag Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Bad möbliert



Gäste WC

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Hausflur

Exposé - Galerie



Gebäude Aussensicht



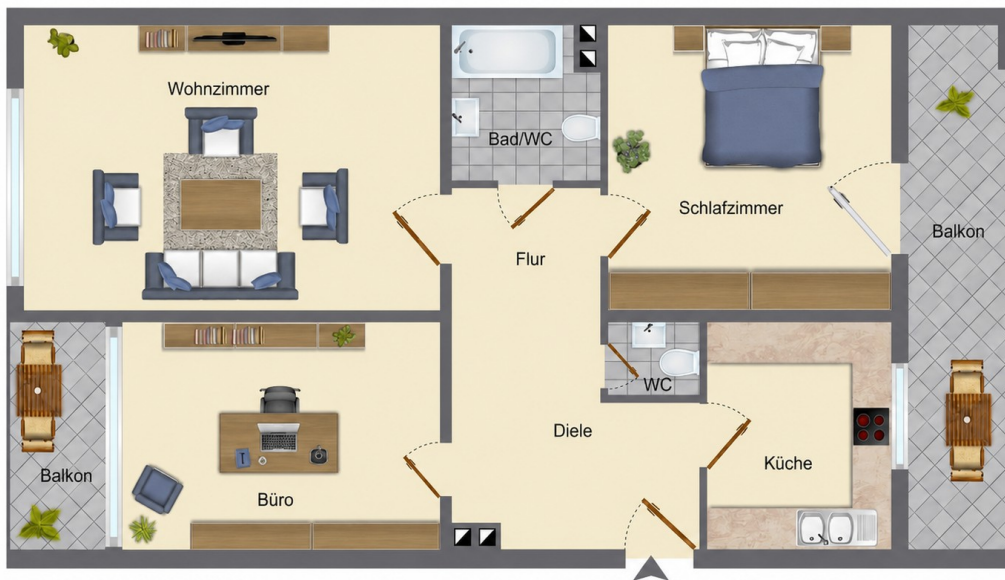
Gebäude Aussensicht

Exposé - Galerie



Gebäude Aussensicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss