

**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:**

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

### **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 m<sup>2</sup>, einem sonnigen Südbalkon (ca. 5 m<sup>2</sup>) 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.

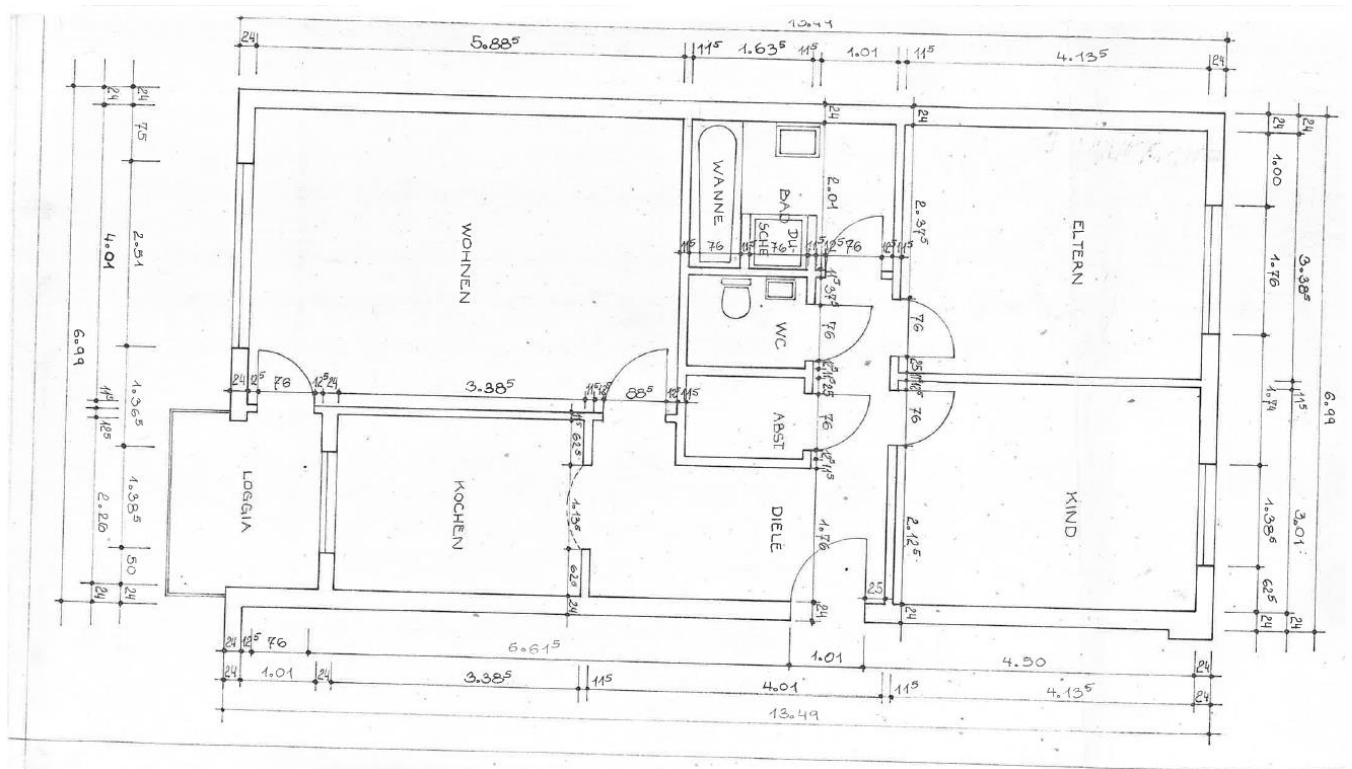
### **Lage**

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: Lageraum



*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