

# EXPOSÉ

## Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garage in ruhiger Lage von Augsburg - Pfersee - Nähe HBF



### ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte  
Adresse: 86157 Augsburg / Pfersee  
Baujahr: 2004  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 132 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 161 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Bauweise: Massiv  
Garage: ja

**Kaufpreis**  
**€ 675.000,-**

**Wettengl + Marzahn Immobilien**

Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg ° Tel.: 0821 / 9075390  
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

> Doppelhaushälfte  
> Augsburg / Pfersee  
> 5 Zimmer

> 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: PK-432



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	86157 Augsburg / Pfersee
Baujahr	2004
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	132 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	161 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	675.000,- €
Anzahl Etagen	3
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	83,30 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-03-10
Energieausweis Baujahr	2004
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
verfügbar ab	01.10.2026
Provision für Käufer	2,38 % aus dem notariellen Kaufpreis inkl. MWSt.

## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in solider Massivbauweise bietet ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Wohnqualität, Platz und eine gewachsene Wohnlage legen. Das im Jahr 2004 errichtete Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über drei Etagen sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Auf ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt 5 Zimmer, darunter 4

Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen - ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für Komfort im Alltag und bieten ausreichend Kapazität auch für größere Haushalte.

Ein Kaminofen schafft besonders in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Stimmung und unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses. Die fast 20 m<sup>2</sup> große Westterrasse bietet einen schönen Rahmen für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet damit wertvolle zusätzliche Nutzfläche - ideal für Stauraum, Hobby, Waschen oder Technik. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in gepflegtem Zustand und eignet sich hervorragend für Käufer, die eine solide, familienfreundliche Doppelhaushälfte in Augsburg/Pfersee suchen. Ihr Auto parken Sie bequem in Ihrer Garage, die sich direkt neben dem Haus befindet.

## Ausstattung:

Die gepflegte Doppelhaushälfte wurde von einem regionalen Bauträger in massiver Ziegelbauweise errichtet und bietet Ihnen folgende Ausstattungsdetails:

- Einbauküche bereits vorhanden
- gemütlicher Kaminofen
- Parkettboden im Wohnzimmer
- Korkböden in allen übrigen Wohnräumen
- moderne Gasbrennwertheizung - BJ 2021
- Photovoltaikanlage mit Speicher - BJ 2023
- neuer Außenanstrich im Jahr 2025

Das Haus kann im Herbst 2026 bezogen werden.

## Lagebeschreibung:

Die Doppelhaushälfte befindet sich in Augsburg im beliebten Stadtteil Pfersee. Die Wohnlage zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft, eine angenehme Mischung aus Wohnbebauung und urbaner Infrastruktur sowie kurze Wege in den Augsburger Stadtkern aus. Pfersee gilt als gefragte Adresse für alle, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit und vielfältigen Angeboten im Alltag verbinden möchten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind in der Umgebung gut erreichbar. Ebenso profitieren Bewohner von einer soliden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, wodurch sowohl die Innenstadt als auch weitere Stadtteile komfortabel erreichbar sind. Familien schätzen zudem das Angebot an Kindertagesstätten und Schulen im näheren Umfeld.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten nahegelegene Grünflächen und Spazierwege, die zu Aktivitäten im Freien einladen. Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ausgewogene Kombination aus

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Augsburg / Pfersee
- > 5 Zimmer

- > 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-432



Wohnqualität, Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung innerhalb Augsburgs.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 83.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und überzeugen sich vor Ort von dieser attraktiven Immobilie.

Wir unterstützen Sie selbstverständlich gerne auch beim Verkauf Ihrer jetzigen Immobilie - nutzen Sie dabei unsere langjährige Erfahrung.

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden und benötigen dazu noch eine passende und auf Ihre Verhältnisse zugeschnittene zinsgünstige Finanzierung? Wir arbeiten sehr erfolgreich mit erfahrenen und unabhängigen Finanzierungsexperten zusammen, die Sie dabei unterstützen, eine optimale und günstige Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie zu finden.

Der Finanzierungsservice ist für Sie kostenfrei - lassen Sie sich ein unverbindliches Angebot unterbreiten!

Ihr Team von Wettengl + Marzahn Immobilien  
Immobiliencenter Augsburg

Immobilienmakler seit 1990  
Verkauf + Vermietung + Bewertung

## Objektbilder:



offener Wohn/Essbereich



Wohnzimmer mit Kaminofen



Essplatz

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Augsburg / Pfersee
- > 5 Zimmer

- > 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-432



sonnige Terrasse



alle Schlafzimmer



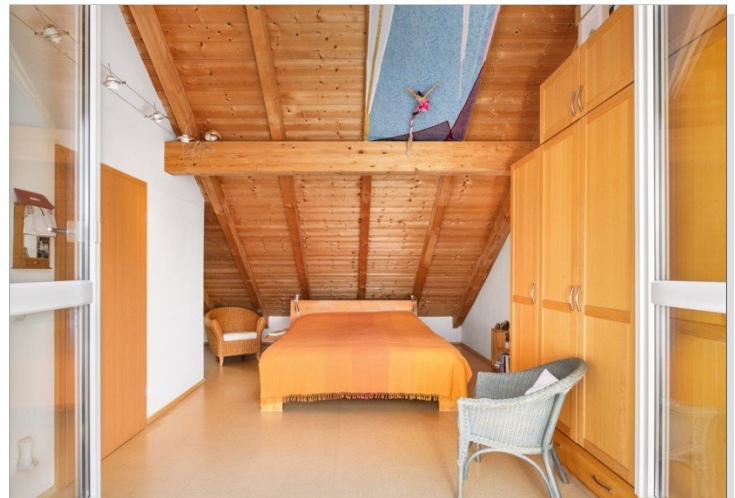
Treppenhaus



mit großen Fensterflächen



Badezimmer



großes Dachstudio

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Augsburg / Pfersee
- > 5 Zimmer

- > 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-432



mit Zugang zur



Ansicht von Osten



sonnigen Dachterrasse



Photovoltaikanlage

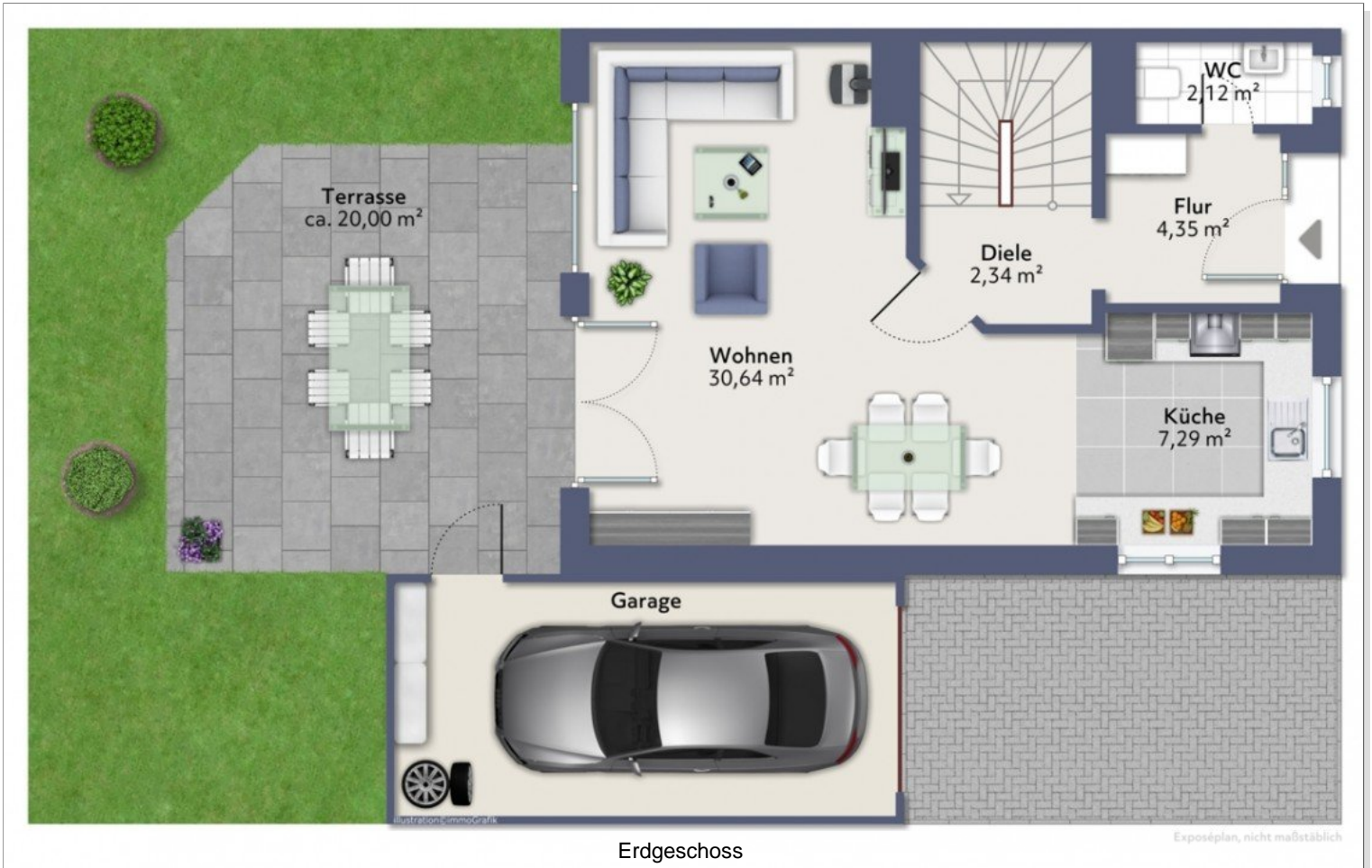


und separatem Duschbad

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Augsburg / Pfersee
- > 5 Zimmer

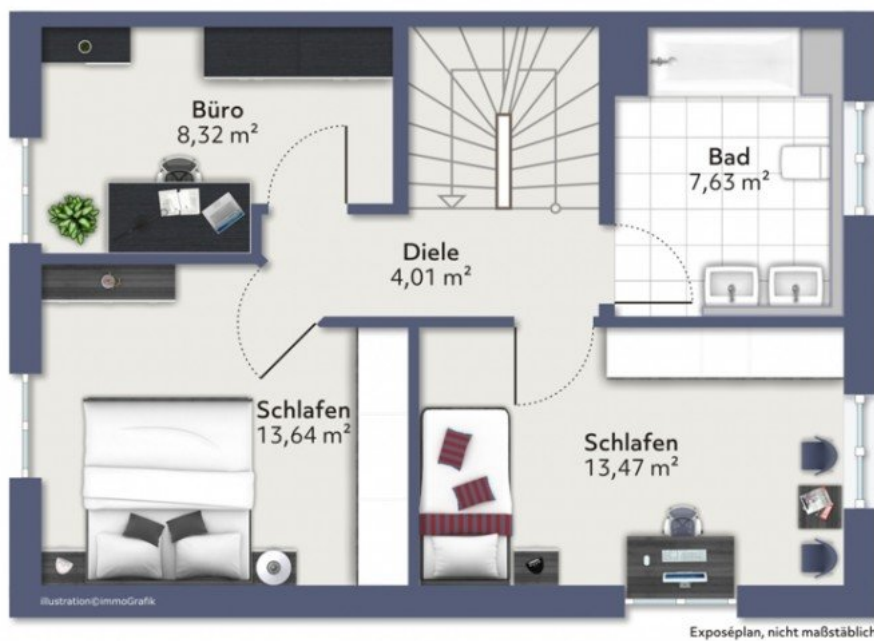
- > 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-432



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Augsburg / Pfersee
- > 5 Zimmer

- > 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-432



Obergeschoss

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Augsburg / Pfersee
- > 5 Zimmer

- > 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-432

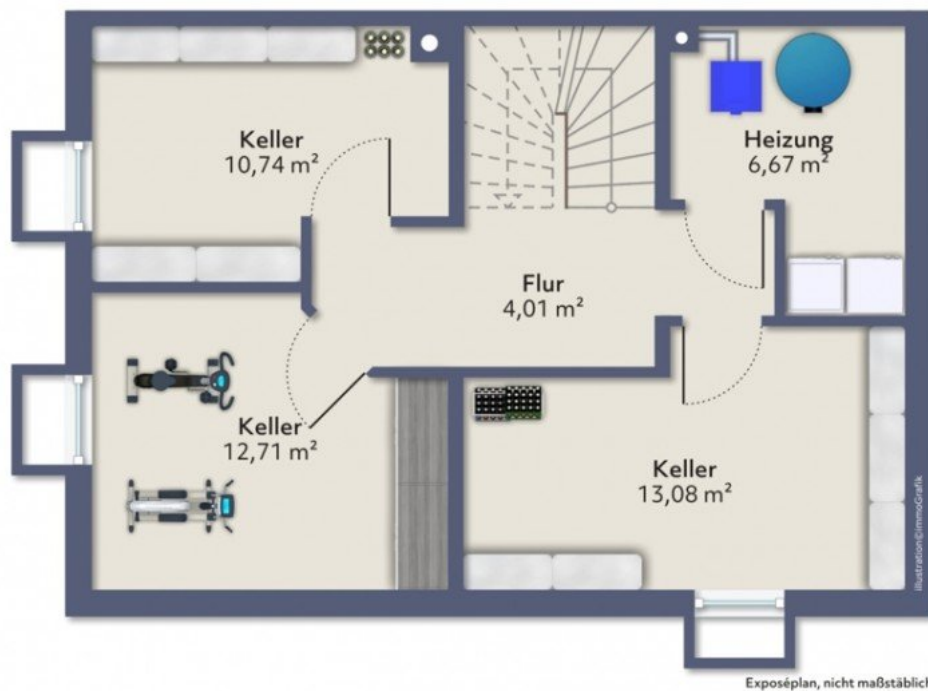


Dachgeschoss

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Augsburg / Pfersee
- > 5 Zimmer

- > 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-432



Kellergeschoss

