

# Exposé

## Maisonette in Augsburg - Pfersee

**helle, schöne 3,5 Zimmer Maisonette in Augsburg -  
Pfersee, provisionsfrei, 2.OG ohne Lift**



Objekt-Nr. OM-313503

### Maisonette

Vermietung: **960 € + NK**

Ansprechpartner:  
Brünkmann Sonja

86157 Augsburg - Pfersee  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.880 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 7 Wohneinheiten, einer Praxis und einer Tiefgarage in Augsburg - Pfersee. Ein nach Westen ausgerichteter Balkon bietet im Sommer einen zusätzlichen Wohnraum, den man gerne nutzt, um die schönen Sonnenstunden zu genießen.

Die Maisonettewohnung befindet sich im 2. Stock ohne Lift.

Flur, Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Küche mit Einbauküche, Bad (mit Fenster, Dusche, Badewanne und WC) und Balkon befinden sich in der ersten Ebene (2.OG). Eine Wendeltreppe führt vom Wohnzimmer in das Galeriegeschoss (3.OG), das mit einem Galeriezimmer (nach unten offen), einem weiteren abgeschlossenen Zimmer, das als Schlaf-, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann, sowie einem Bad mit Fenster, Dusche und WC ausgestattet ist. Das Galeriegeschoss ist vom Hausgang durch eine separate Eingangstür im 3.OG zu erreichen.

Ein abgeschlossenes Kellerabteil, sowie ein überbreiter Tiefgaragenstellplatz (Miete 60,00 €) runden das Angebot ab. Ein Fahrradraum ist ebenfalls vorhanden.

Der Grundriss zeigt die untere Ebene (2.OG Dachgeschoss) und die darüberliegende Ebene (3.OG Galeriegeschoss).

## Ausstattung

Ausstattung

Die Wohnung ist aufgeteilt wie folgt:

unteres Geschoss (2.OG):

- Diele mit Platz für eine Garderobe
- Bad mit Fenster, Badewanne, separater Dusche, WC und Waschmaschinenstellplatz
- Wohn-, Esszimmer
- Küche mit Einbauküche, allerdings ohne Elektrogeräte, diese können eventuell vom jetzigen Mieter abgelöst werden
- Balkon
- Schlafzimmer

oberes Geschoss (3.OG):

- offenes Galeriezimmer
- Wohn- bzw. Schlafräum oder Büro
- Bad mit Fenster, Dusche und WC
- weitere Eingangstür

Die Böden in den Wohnräumen sind mit einem hochwertigem Laminat Eiche ausgelegt. Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit hellen Fliesenboden, ein helles, gefliestes Bad mit Fenster, Dusche und Badewanne. Die Fenster im 2. OG sind mit Rollläden ausgestattet. Nahezu alle Dachflächenfenster verfügen über einen Hitzeschutz außen und einen Verdunkelungs-Rollo innen. Sprechanlage und Kabelanschluß sind vorhanden.

Ein abschließbares Kellerabteil mit Fenster gehört zur Wohnung dazu, ebenso wie ein überbreiter Tiefgaragenstellplatz, der für 60 € angemietet werden kann.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

**Lage**

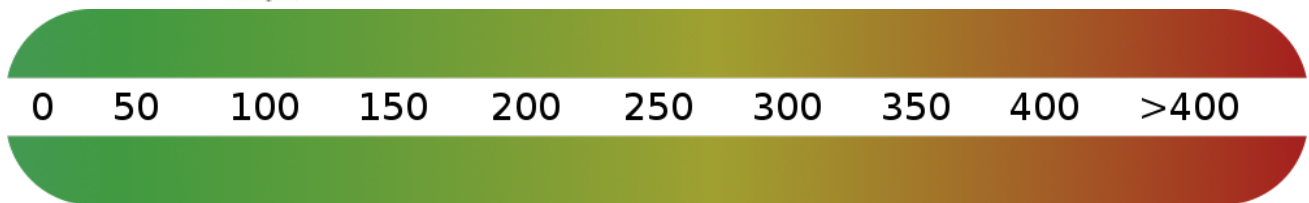
Die Wohnanlage liegt in Augsburg Pfersee, Nähe St. Michael, ist zentral (zur nächsten Straßenbahnhaltstelle sind es nur wenige Meter) und doch ruhig in einer (30 km/h) Nebenstraße gelegen. Die B17 ist in ca. 5 Minuten erreichbar, der Hauptbahnhof ist mit wenigen Haltestellen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen, bis zur Wertach sind es ca. 600 Meter. Im Ort befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die bequem zu Fuß erreichbar sind.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	103,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



Küche mit Einbauküche

# Exposé - Galerie



Küche mit Einbauküche



Hausansicht von Westen

# Exposé - Galerie



Hausansicht von Osten



Blick auf Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Flur 2. OG



# Exposé - Galerie

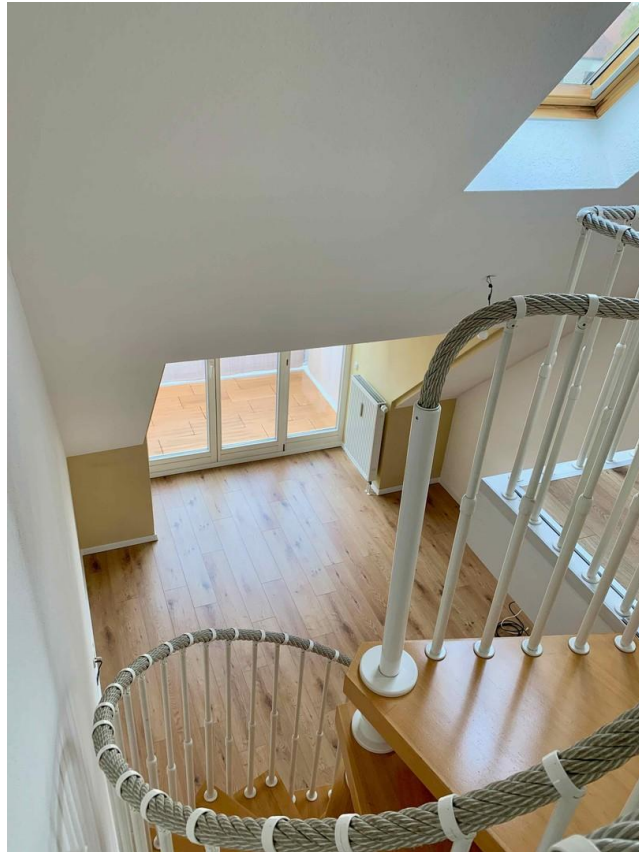


Schlafzimmer 2. OG



Bad 2. OG

# Exposé - Galerie



Blick von Galerie 3.OG in 2.OG



Galeriezimmer 3. OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Büro 3. OG



Bad 3. OG

# Exposé - Galerie



Bad 3. OG Dusche