



**Objekt Nr. 501-21**

## **Mehrfamilienhaus mit Restaurant und Biergarten im Herzen von Pfersee**



Frontansicht



Seitenansicht



Biergarten



Rückansicht

## Beschreibung

Das im Jahr 1920 erbaute und 2006 kernsanierte Haus ist teilunterkellert und liegt verkehrsgünstig mitten im Herzen von Augsburg-Pfersee. Zur Kernsanierung gehörten beispielsweise Rohre, Stromleitungen, Bäder, Böden, Türen, Fenster und der Ausbau des Dachgeschosses. Im Erdgeschoss befindet sich ein Restaurant mit einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> und angeschlossenem Biergarten. Die 3 Wohneinheiten sind aufgeteilt auf das 1. Obergeschoss mit 4 Zimmern auf 100 m<sup>2</sup> und Wohnküche sowie 2 Wohneinheiten im 2. Obergeschoss mit jeweils 2 Zimmern. Davon entfallen auf je 2 Zimmern einmal 58 m<sup>2</sup> und einmal 64 m<sup>2</sup>, jeweils mit Wohnküche. Bei der Wohneinheit mit 64 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss handelt es sich um eine Maisonette-Wohnung. Das Grundstück ist teilbar und kann zusätzlich mit einem EFH bebaut werden. Eine Bauplan Genehmigung muss allerdings wieder neu beantragt werden!

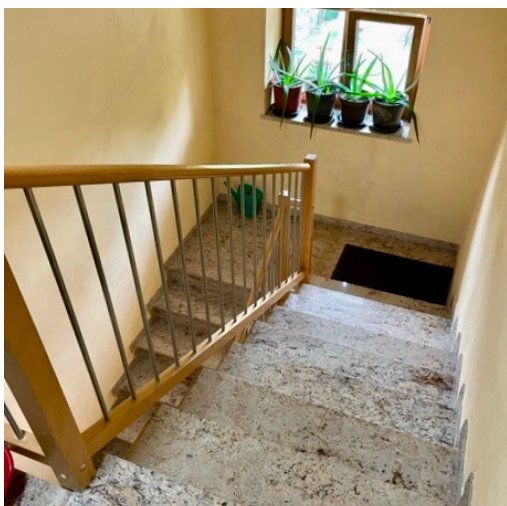
## Objektdaten

<b>Objektart</b>	3-FH mit Restaurant und Biergarten
<b>Lage</b>	Pfersee Mitte
<b>Baujahr</b>	1920
<b>Kaufpreis</b>	1.050.000 €
<b>Mieteinnahmen</b>	Ca. 4000 €
<b>Grundstücksgröße</b>	504 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	220 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbefläche</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Balkon/Terrasse</b>	Nein
<b>Garten</b>	Ja
<b>Garage/Stellplatz</b>	1 / 4
<b>Anzahl d. Zimmer</b>	12
<b>Keller</b>	Teilunterkellert
<b>Zustand</b>	Kernsaniert
<b>Boden</b>	Fliesen / Laminat
<b>Heizungsart</b>	Gaszentralheizung
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>vermietet/frei</b>	Vermietet
<b>Provision</b>	3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.

## Einblicke



## Einblicke



## Einblicke



## Ausstattung

Im 1. Obergeschoss des Gebäudes befindet sich eine Wohneinheit mit 4 Zimmern auf 100 m<sup>2</sup>. Die vollständig geflieste Wohnung verfügt über Holzfenster, eine Einbauküche, einen Abstellraum und 2 Bäder. Das erste Bad ist mit einer Dusche ausgestattet, das zweite Bad mit einer Badewanne und einem WC. Die Wohnung wird über eine Gaszentralheizung beheizt. Die Wohnung ist aktuell vermietet.

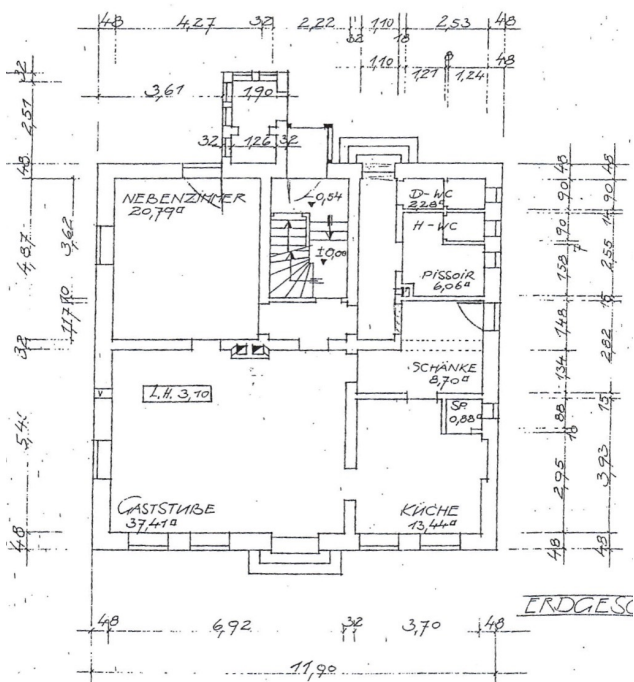
Im 2. Obergeschoss auf der rechten Seite befindet sich eine Wohneinheit mit 2 Zimmern auf 58 m<sup>2</sup>. Die Wohnung ist mit Laminat ausgelegt, verfügt über Holzfenster und eine Einbauküche. Wie alle Wohnungen wird auch diese durch die Gaszentralheizung mit Wärme versorgt.

Im 2. Obergeschoss auf der linken Seite befindet sich auf 2 Etagen und 64 m<sup>2</sup> eine Maisontte-Wohnung. Sie verfügt über einen Laminatboden, Holzfenster und eine Einbauküche. Wie alle Wohnungen wird auch diese durch die Gaszentralheizung mit Wärme versorgt.

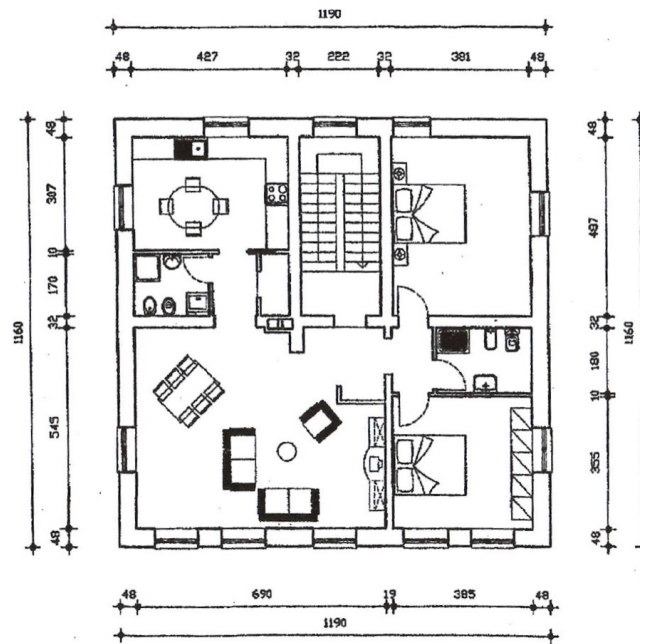
## Lage

Das in einem Wohngebiet gelegene Objekt liegt verkehrsgünstig an einer Strassenbahnhaltstelle der Linie 3, nur 3km von der Augsburger Innenstadt entfernt. Die A8 ist über die B17 mit dem Auto innerhalb von 8 min erreichbar. Alle Schularten und Kindergartentkind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten die zu Fuß, mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto erreichbar sind.

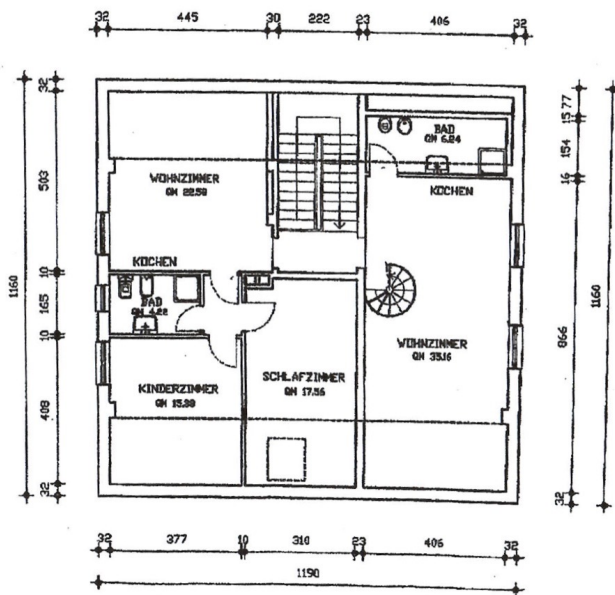
## Grundrisse



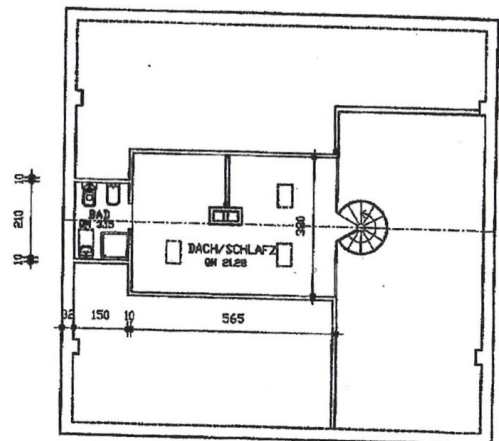
### 1° OBERGESCHOS



### DACHGESCHOSS vermietet



### DACHGESCHOSS B



**Seit über 10 Jahren an Ihrer Seite!**



**Halim Koyuncu**

Alle Angaben wurden vom Verkäufer übernommen. Als Maklerbüro übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben!