

Gersthofen

# Kleine Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 23122070



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 168.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	23122070	Kaufpreis	168.000 EUR
Wohnfläche	ca. 43 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung		
Etage	2		
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2021
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1967	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	121.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.09.2028	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen

## Die Immobilie



**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0821 50 89 06-21**

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

**Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen**

## Ein erster Eindruck

Diese helle 2-Zimmerwohnung befindet sich im 2. Stock einer gepflegten Wohnanlage im Zentrum von Gersthofen. Mittelpunkt der Wohnung ist das Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und zur Küche. Auf dem nach Westen ausgerichteten Balkon genießen Sie den Blick ins Grüne. Die Lage der Wohnung ist ideal: Zur nahe gelegenen A8 und B17, zur Universitätsklinik sind es nur einige Autominuten, auch zum Fernbahnhof gelangen Sie in einigen Minuten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und alle öffentlichen Verkehrsmittel sind sofort fußläufig erreichbar. Sollten wir mit diesem Immobilienangebot Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Anfrage über unser Kontaktformular.

Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen

## Ausstattung und Details

- beste Verkehrsanbindung
- Zug für Pendler nach München erreichbar
- gepflegte Wohnanlage
- helles Wohnzimmer mit Balkon mit West-Ausrichtung
- separate Küche
- Fenster mit Rollläden
- alle Geschäfte des tägl. Bedarfs sofort erreichbar
- ruhige, zentrale Lage mit optimaler Verkehrsanbindung
- 5 Minuten mit dem Auto zur A8,
- 2 Minuten mit dem Auto zur B 17/B2
- Fernbahnhof zu Fuß oder per Fahrrad gut erreichbar
- 1 Gehminute zur Bushaltestelle

**Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen**

## Alles zum Standort

Die Stadt Gersthofen grenzt unmittelbar an das Augsburgere Stadtgebiet an und bietet eine gute Verkehrsanbindung durch den A8 Anschluß München-Stuttgart und in Nord/Süd Richtung über die B2/B17. Alle Versorgungseinrichtungen sind fußläufig zu erreichen. Für hohen Freizeitwert sorgen das Freibad „Gerfriedswelle“ oder das Ballonmuseum, sowie die Stadthalle mit ihren kulturellen vielfältigen Angeboten. Die Wohnanlage befindet sich im Zentrum von Gersthofen. In unmittelbarer Nähe sind viele Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Drogerien, Apotheken und vieles mehr. Zur nahe gelegenen B12/B17/A8 und zur Universitätsklinik sowie zum Fernbahnhof sind es nur einige Minuten .

**Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2028. Endenergiebedarf beträgt 121.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)