

Gersthofen

Vielseitig verwendbare Neubaugewerbefläche in zentraler Lage

Objektnummer: 22122001_3



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 399.000 EUR

Objektnummer: 22122001_3 - 86368 Gersthofen

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

Objektnummer: 22122001_3 - 86368 Gersthofen

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|--|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 22122001_3 | Kaufpreis | 399.000 EUR |
| Baujahr | 2019 | Einzelhandel | Verkaufsfläche |
| Stellplatz | 7 x Tiefgarage, 30000 EUR (Verkauf) | Provision | keine Käuferprovision |
| | | Gesamtfläche | ca. 132 m ² |
| | | Bauweise | Massiv |

Objektnummer: 22122001_3 - 86368 Gersthofen

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart | Fussbodenheizung | Energieinformationen | BEDARF |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergiebedarf | 123.00 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 08.09.2030 | Energie-Effizienzklasse | H |
| Befuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2020 |

Objektnummer: 22122001_3 - 86368 Gersthofen

Die Immobilie



Objektnummer: 22122001_3 - 86368 Gersthofen

Die Immobilie



Objektnummer: 22122001_3 - 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: 22122001_3 - 86368 Gersthofen

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 22122001_3 - 86368 Gersthofen

Ein erster Eindruck

Modern, elegant und hochwertig - so präsentiert sich Ihnen diese Gewerbefläche im Erdgeschoss eines kleinen Wohn- und Geschäftshauses in Gersthofen. 121,6 Verkaufsfläche 132 Gesamtfläche Die moderne Architektur mit großzügiger Funktionalität besticht vor allem durch die helle und durchdachten Raumgestaltung. Die lichterfüllte Gewerbeeinheit ist vielseitig einsetzbar, zum Beispiel als Verkaufsfläche, Praxis oder Büro. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

Objektnummer: 22122001_3 - 86368 Gersthofen

Ausstattung und Details

- hochwertige Ausstattung
- moderner, gut durchdachter Grundriss
- 2 Tiefgaragenstellplätze (zzgl. 26.200,- €)
- zentrale Lage

Objektnummer: 22122001_3 - 86368 Gersthofen

Alles zum Standort

Gersthofen gehört zu den schönsten Städtchen im bayerisch-schwäbischen Landkreis Augsburg und grenzt unmittelbar an die Stadt Augsburg. Mit seinen ca. 20.000 Einwohnern ist Gersthofen ein beliebter Wohnstandort und verfügt zudem über eine sehr gute Infrastruktur, wie eine internationale Schule, Ärzte und Apotheken, das City Center mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, das Freibad, Sportplatz und vieles mehr. Das Objekt liegt nur wenige Minuten vom Lech, den Lechauen und dem Naherholungsgebiet "Westliche Wälder" entfernt und garantiert somit pure Entspannung. Die angrenzende Lage zu Augsburg und die Nähe zur A 8 garantieren eine sehr gute Verkehrsanbindung nach München, Ulm, Stuttgart oder ins Allgäu sowie in Richtung Nürnberg. Gersthofen hat einen Bahnhof an der Bahnstrecke Nürnberg–Augsburg. Vom Bahnhof Gersthofen gibt es in der Regel stündliche Verbindungen nach Augsburg, München und Donauwörth. Zusätzlich fährt die Buslinie 512 von Gersthofen über Hirblingen, Täferlingen, Neusäß und Augsburg West nach Steppach.

Objektnummer: 22122001_3 - 86368 Gersthofen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2030. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 84.00 kwh/(m²*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 22.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: 22122001_3 - 86368 Gersthofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com