

Gersthofen – Gersthofen

Gemütliches Wohnen in ruhiger, gefragter Lage

Número de propiedad: 24122086



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 138 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 170 m²

Número de propiedad: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

De un vistazo

Número de propiedad	24122086	Precio de compra	450.000 EUR
Superficie habitable	ca. 138 m ²	Casa	Chalet adosado
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	4	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Baños	1		
Año de construcción	1969		

Número de propiedad: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	196.70 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	16.07.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

La propiedad



Número de propiedad: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

La propiedad



Número de propiedad: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

La propiedad



Número de propiedad: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

La propiedad

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

La propiedad



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

Número de propiedad: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Una primera impresión

Wir freuen uns, Ihnen dieses charmante Reihenhaus in einer ruhigen, gefragten und familienfreundlichen Lage vorstellen zu dürfen. Das Haus besticht durch seine gute Raumaufteilung, den großzügigen Wohnbereich und einen pflegeleichten Garten mit überdachter Terrasse. Die Immobilie erstreckt sich über vier Etagen und bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das offene Wohn- und Esszimmer ist der ideale Ort, um gemütliche Abende mit Familie und Freunden zu verbringen. Die großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen dem Raum eine angenehme Atmosphäre. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet. Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Zimmer und ein Bad mit einer ebenerdigen Dusche, Waschbecken und WC. Weiteren Wohnraum zur individuellen Nutzung finden Sie im ausgebauten Dachgeschoss. Im Keller ist zusätzlicher Stauraum und eine Waschküche vorhanden. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre Ruhe und Familienfreundlichkeit aus. In der näheren Umgebung finden Sie verschiedene Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit nach Augsburg oder Donauwörth sowie die umliegenden Ortschaften. Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Reihenhaus - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número de propiedad: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Detalles de los servicios

- ruhige, beliebte Wohnlage
- gute Raumaufteilung
- Einbauküche
- Gäste-WC
- ebenerdige Dusche
- Balkon
- ausgebauten Dachgeschoss
- überdachte Terrasse
- Markise
- Gartenhaus

Número de propiedad: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 196.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número de propiedad: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com