

Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

# Gemütlich wohnen mit Blick in die Natur, ruhig und sonnig

Número de propiedad: 24122127



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

PRECIO DE COMPRA: 550.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 802 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – 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: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

## De un vistazo

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Número de propiedad  | 24122127               |
| Superficie habitable | ca. 130 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas      |
| Habitaciones         | 5                      |
| Dormitorios          | 4                      |
| Baños                | 1                      |
| Año de construcción  | 1968                   |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje             |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Precio de compra               | 550.000 EUR   |
| Casa                           | Casa unifamiliar  |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2022  |
| Método de construcción         | Sólido  |
| Espacio utilizable             | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón               |

Número de propiedad: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

## Datos energéticos

|                                     |                     |                                |                        |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético         | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Demanda de energía final       | 270.50 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 01.08.2034          | Clase de eficiencia energética | H                      |
| Fuente de energía                   | Aceite              |                                |                        |

Número de propiedad: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

## La propiedad



Número de propiedad: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

## La propiedad



Número de propiedad: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – 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](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – 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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Número de propiedad: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

## Una primera impresión

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen viel Platz und überzeugt mit einer gut durchdachten Raumaufteilung und präsentiert sich hell und freundlich: Das Haus bietet Ihnen auf 2 Ebenen ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist für einen 2 - 4 Personenhaushalt bestens geeignet. Von dem Eingangsbereich im Erdgeschoss gelangen Sie in die Wohnküche. Direkt übergehend befindet sich das Ess- und das Wohnzimmer. Von hier aus haben Sie Zugang zum Wintergarten mit angrenzender Loggia und in den Garten. Drei weitere Zimmer im Obergeschoss und ein Tageslichtbad runden das Raumangebot ab und bieten ausreichend Platz für Schlafräume, einem Büro oder einen Gästebereich. Das Highlight ist das mit ca. 802 m<sup>2</sup> große nach Südwesten ausgerichtete Grundstück: der schöne Garten lädt zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein und bietet Ihnen -neben dem Blick ins Grüne und auf die Felder - viel Sonne bis in die Abendstunden. Eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten. Zusätzliche Abstellräume finden Sie im Keller des Hauses. Das Haus ist sofort verfügbar und präsentiert sich in gepflegter Bausubstanz, baujahresbedingt sind Investitionen einzukalkulieren. 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.

Número de propiedad: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

## Detalles de los servicios

- sofort verfügbar
- ruhige, idyllische Lage
- 1 Duschbad
- 2 gesonderte WC`s
- heller Wohnbereich
- Süd-West Grundstück
- großzügiger Garten
- fußläufig zum Waldrand
- Garage und ein zusätzlicher Stellplatz

Número de propiedad: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

## Todo sobre la ubicación

Das Haus liegt in Rettenbergen in grüner, naturnaher Wohnlage. Rettenbergen liegt im Naturpark Westliche Wälder im Landkreis Augsburg und liegt verkehrsgünstig in erreichbarer Nähe der Autobahn A8 Stuttgart - München. Augsburg erreichen Sie in ca 8 Autominuten, das Uniklinikum in ca 12 Autominuten. Weiterführende Schulen sind im rund 6 km entfernten Neusäß oder in Gersthofen ( ca 4km) vorhanden und über öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar. Hier leben Sie in der Naturlandschaft mit Wald, Wiesen und Feldern.

Número de propiedad: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 270.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse 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)