

Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

Gemütlich wohnen mit Blick in die Natur, ruhig und sonnig

????????? ??????????: 24122127



www.von-poll.com

???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 802 m²

??????? ???????: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122127	????? ???????	550.000 EUR
????????????	ca. 130 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	4		
????????????	1		
????? ??????????????	1968	????? ???????????????	2022
?????? ??????????????	1 x ???????	????????? ????????????????	?????????
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ????????????	270.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.08.2034	???????????? ????????????? ??????????	H
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1968

???????? ?????: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

?? ????????



???????? ??????????: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

?? ?????????



???????? ?????: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

?? ????????



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

???????? ?????: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

?? ????????



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

??????? ???????: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

??? ?????? ???????????

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 m² 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 m² 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.

???????? ??????????: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

????????????????? ??? ???? ????????

- 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

???????? ?????: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 270.50 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

?????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com