

Gersthofen – Gersthofen

## Zentrale Gewerbefläche mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten

????????? ??????????: 24122134



????? ?????????: 420.000 EUR

??????? ???????: 24122134 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

???????? ??????????: 24122134 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

???????? ??????????	24122134	????? ???????	420.000 EUR
????? ??????????????	1988	????????? /	?????? ???????????
?????? ??????????????	2 x ?????????	????????????????????	
	??????????, 20000	????????????	
	EUR (????????????)	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		??????????	???????
		????????????????	
		????????????? ??????	ca. 140 m <sup>2</sup>

???????? ??????????: 24122134 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	01.04.2029	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	177.60 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	F
		????????????????	
		??????????????	
		???? ??????????????	1988
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 24122134 - 86368 Gersthofen – 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

??????? ????????: 24122134 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ????????



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

??????? ???????: 24122134 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

Wir freuen uns, Ihnen eine attraktive Gewerbefläche in zentraler Lage von Gersthofen anzubieten. Diese Einheit wird derzeit als Friseursalon genutzt, bietet jedoch die Möglichkeit zur Selbstnutzung nach vorheriger Absprache. Die Fläche eignet sich ideal für verschiedene Gewerbearten, von Einzelhandel über Büros bis hin zu Dienstleistungsunternehmen. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, in einer zentralen Lage zu expandieren oder Ihre eigene Geschäftsidee zu verwirklichen. Eine großzügige Schaufensterfront sorgt sowohl für eine hervorragende Sichtbarkeit als auch für viel Tageslicht in den Räumlichkeiten und schafft somit eine einladende Atmosphäre. Diese Schaufenster eignen sich ideal zur Präsentation Ihrer Produkte oder Dienstleistungen und ziehen die Aufmerksamkeit potenzieller Kunden an. Parkmöglichkeiten befinden sich in der Nähe, die den Zugang für Ihre Kunden erleichtern bzw. stehen 2 Tiefgaragenstellplätze (zzgl. je 20.000,- €) zur Verfügung. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und sichern Sie sich Ihre Gewerbefläche in zentraler Lage!

???????? ??????????: 24122134 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

- zentrale Lage
- Fußgängerfrequenz
- moderne und helle Räumlichkeiten
- zwei Tiefgaragenstellplätze (zzgl. je 20.000,-)
- ca. 16 m<sup>2</sup> Lager im Keller direkt über die Ladeneinheit erreichbar
- derzeit vermietet, kann nach Absprache auch selbst genutzt werden



??????? ???????: 24122134 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

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.

??????? ????????: 24122134 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2029. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 94.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 22.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24122134 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

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

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)