

Gersthofen – Gersthofen

Neuwertige und gemütliche Gartenwohnung

????????? ??????????: 24122145



www.von-poll.com

???? ??????????: 869 EUR • ??????????: ca. 72,4 m² • ??????????: 2

??????? ???????: 24122145 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

???????? ??????????: 24122145 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

???????? ??????????	24122145	????? ??????????	869 EUR
????????????	ca. 72,4 m ²	????????????	250 EUR
?????????	2	?????????	
???????????? ???	1	?????????	???????
????????????		?????????????	
????????????	1	?????????	?????????, ??????
????? ?????????????	2014		
?????? ??????????????	1 x ?????????		
	?????????, 55 EUR		
	(????????????)		

???????? ??????????: 24122145 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	?????????????	?????????????	
????? ????????????	?????????????	????????? ????????	71.80 kWh/m ² a
???????????????	01.03.2026	?????????????	
???????????????????		?????????????	B
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	????? ??????????????	2014
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ???????: 24122145 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ????????



??????? ???????: 24122145 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ????????



???????? ????????: 24122145 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??: 24122145 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ????????



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

??????? ???????: 24122145 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

Diese moderne Garten-Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 72 m² eine perfekte Kombination aus Stil, Komfort und einer durchdachten Raumaufteilung. Das im Jahr 2014 fertiggestellte Gebäude befindet sich in einwandfreiem Zustand und bietet eine energieeffiziente Wohnatmosphäre. Die Wohnung zeichnet sich besonders durch die moderne Fußbodenheizung aus, die in allen Räumen für eine angenehme Wärme sorgt. Die Wohnung verfügt über zwei helle und großzügige Zimmer. Das gemütliche Schlafzimmer bietet viel Platz, sodass individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gegeben sind. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit offener Küche ist der zentrale Wohn- und Essbereich und öffnet sich zu einem großzügigen Garten, der einen wunderbaren privaten Außenbereich zum Entspannen und Genießen bietet. Das stilvoll gestaltete Badezimmer verfügt über eine komfortable Badewanne, eine Dusche sowie hochwertige Sanitärobjekte, die alle Anforderungen an ein modernes Bad erfüllen. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden. Ein zusätzliches Kellerabteil sorgt für ausreichend Stauraum und ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 55,-- € mtl.) ist ebenfalls verfügbar. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich von den Vorzügen dieser charmanten Wohnung zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 24122145 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

- beliebige Lage
- gute Infrastruktur
- ideale Raumaufteilung
- lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- bodentiefe Fensterfront
- offener Wohn- und Essbereich
- Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Terrasse mit Garten
- ein Tiefgaragenstellplatz zzgl. 55€ pro Monat

??????? ???????: 24122145 - 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.

??????? ???????: 24122145 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2026. Endenergiebedarf beträgt 71.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 24122145 - 86368 Gersthofen – 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