

Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

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

VP azonosító: 24122127



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

VÉTELÁR: 550.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 802 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

## Áttekintés

VP azonosító	24122127
Hasznos lakótér	ca. 130 m <sup>2</sup>
Tető formája	Nyeregtető
Szobák	5
Hálószobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1968
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	550.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	01.08.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	270.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1968

VP azonosító: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

## Az ingatlan



# 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 azonosító: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

## Az ingatlan



**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)



VP azonosító: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)