

Gersthofen – Gersthofen

# Gemütliches Wohnen in ruhiger, gefragter Lage

CODICE OGGETTO: 24122086



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

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 170 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24122086
Superficie netta	ca. 138 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1969

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	196.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.07.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

CODICE OGGETTO: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## La proprietà

**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)

CODICE OGGETTO: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## La proprietà



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)

**CODICE OGGETTO: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Una prima impressione

Wir freuen uns, Ihnen dieses charmante Reihenhaus in einer ruhigen, gefragten und familienfreundlichen Lage vorstellen zu dürfen. Das Haus besticht durch seine gute Raumaufteilung, den großzügigen Wohnbereich und einen pflegeleichten Garten mit überdachter Terrasse. Die Immobilie erstreckt sich über vier Etagen und bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das offene Wohn- und Esszimmer ist der ideale Ort, um gemütliche Abende mit Familie und Freunden zu verbringen. Die großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen dem Raum eine angenehme Atmosphäre. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet. Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Zimmer und ein Bad mit einer ebenerdigen Dusche, Waschbecken und WC. Weiteren Wohnraum zur individuellen Nutzung finden Sie im ausgebauten Dachgeschoss. Im Keller ist zusätzlicher Stauraum und eine Waschküche vorhanden. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre Ruhe und Familienfreundlichkeit aus. In der näheren Umgebung finden Sie verschiedene Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit nach Augsburg oder Donauwörth sowie die umliegenden Ortschaften. Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Reihenhaus - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**CODICE OGGETTO: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Dettagli dei servizi

- ruhige, beliebte Wohnlage
- gute Raumaufteilung
- Einbauküche
- Gäste-WC
- ebenerdige Dusche
- Balkon
- ausgebauten Dachgeschoss
- überdachte Terrasse
- Markise
- Gartenhaus

**CODICE OGGETTO: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 196.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24122086 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augusta  
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)