

Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

Gemütlich wohnen mit Blick in die Natur, ruhig und sonnig

CODICE OGGETTO: 24122127



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 802 m²

CODICE OGGETTO: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – 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: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24122127	Prezzo d'acquisto	550.000 EUR
Superficie netta	ca. 130 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone
Anno di costruzione	1968		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	270.50 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.08.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

CODICE OGGETTO: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – 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

CODICE OGGETTO: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

La proprietà



**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

CODICE OGGETTO: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24122127 - 86368 Gersthofen / Rettenbergen – Gersthofen

Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augusta

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com