

Gersthofen

# Gemütliches Wohnen in ruhiger, gefragter Lage

Número da propriedade: 24122086



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

PREÇO DE COMPRA: 490.000 EUR • ÁREA: ca. 138 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 170 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24122086 - 86368 Gersthofen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24122086 - 86368 Gersthofen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24122086	Preço de compra	490.000 EUR
Área	ca. 138 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa em banda
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1969		

Número da propriedade: 24122086 - 86368 Gersthofen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	196.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	16.07.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24122086 - 86368 Gersthofen

## O imóvel



Número da propriedade: 24122086 - 86368 Gersthofen

## O imóvel



Número da propriedade: 24122086 - 86368 Gersthofen

## O imóvel



Número da propriedade: 24122086 - 86368 Gersthofen

## O imóvel



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número da propriedade: 24122086 - 86368 Gersthofen

## O imóvel



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 Bäcker-gasse | 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)

Número da propriedade: 24122086 - 86368 Gersthofen

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24122086 - 86368 Gersthofen

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24122086 - 86368 Gersthofen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24122086 - 86368 Gersthofen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24122086 - 86368 Gersthofen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)