

Gersthofen – Gersthofen

Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage, sofort bezugsbereit

Objektnummer: 25122082

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 417 m²

Objektnummer: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Auf einen Blick

Objektnummer	25122082
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Pulldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2023

Kaufpreis	1.350.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 268 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	18.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.08.2033	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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

Objektnummer: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Die Immobilie

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 Bäckergerasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2023, vereint beste technische Ausstattung und ein durchdachtes Energiekonzept.

In einer ruhigen Wohngegend gelegen und in der Nähe des Parks bietet diese Immobilie mit einer Wohnfläche von ca 180 m² viel Platz für die ganze Familie.

Die offene Raumgestaltung sorgt für ein großzügiges Wohnambiente. Große Fensterflächen garantieren viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Ein Kamin im Wohn- und Essbereich sorgt an kühlen Tagen für wohlige Wärme und Gemütlichkeit.

Die geschreinerte, offene Einbauküche mit bester technischer Ausstattung überzeugt außerdem u.a. mit einer zusätzlichen kleinen Speisekammer.

Drei voll ausgestattete Bäder bieten Ihnen ausreichend Komfort und jedem Familienmitglied und Ihren Gästen die gewünschte Unabhängigkeit.

Ein besonderes Highlight neben der großen Süd-Terrasse ist die integrierte Sauna im Bad ensuite des Schlafzimmers mit direktem Zugang auf die eigene Nordterrasse.

Die privaten Räume im Obergeschoss bieten eine perfekte Raumaufteilung. Im Kellergeschoss befindet sich mit weiteren ca. 80 m², der separate Gästebereich mit eigenem Bad. Auf dieser Etage haben Sie weiterhin ausreichend Möglichkeiten für Fitness oder einen extra Spielbereich.

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit stehen bei diesem Haus im Fokus: Das Haus ist mit einer neuen Luftwärmepumpe und mit angenehmer Fußbodenheizung ausgestattet. 3-fach verglaste Fenster sorgen für eine optimale Wärmedämmung.

Diese Liegenschaft ist einzugsbereit und bis ins Detail durchdacht.

Wir freuen uns auf die Besichtigung mit Ihnen.

Objektnummer: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Ausstattung und Details

- ruhige Wohnlage
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- 3-fach verglaste Fenster
- Energieeffizienzklasse A+
- bezugsbereit
- neue Einbauküche mit Speisekammer
- 3 Bäder
- Sauna
- Kamin
- elektr. Jalousien
- Garage
- elektrisches Tor vor Grundstücks-Zufahrt
- Schulen und Kindergärten fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten und beste Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Objektnummer: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Alles zum Standort

Die Stadt Gersthofen grenzt unmittelbar an das Augsburger Stadtgebiet an und bietet eine gute Verkehrsanbindung durch den A8 Anschluß München-Stuttgart und in Nord/Süd Richtung über die B2/B17.

Auch mit den öffentlichen Verkehrsmittel der GVG - der Gersthofen Verkehrsgesellschaft - , die Sie in kurzer Zeit in die Stadtmitte Augsburgs bringen, haben Sie eine hervorragende Anbindung.

Alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens, Cafés, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Drogerien, Apotheken und vieles mehr sind in Gersthofen schnell zu erreichen. Für hohen Freizeitwert sorgen das Freibad „Gerfriedswelle“ oder das Ballonmuseum, sowie die Stadthalle mit ihren kulturellen vielfältigen Angeboten.

Objektnummer: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2033.

Endenergiebedarf beträgt 18.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com