

Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

# Reserviert: Großzügiges Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und vielseitigem Gestaltungskonzept

???????? ?????: 24122068

RESERVIERT



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

???? ?????: 579.000 EUR • ??????: ca. 280 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ??: 955 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122068	????? ???????	579.000 EUR
????????????	ca. 280 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	10		
?????????????? ???	6	?????????	????????
????????????		????????????????	
????????????	3	?????????	?????????, ??????
????? ??????????????	1964		
?????? ??????????????	1 x ??????????? ??? ?????????????, 2 x ?????????		

???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

?????????????? ????????????

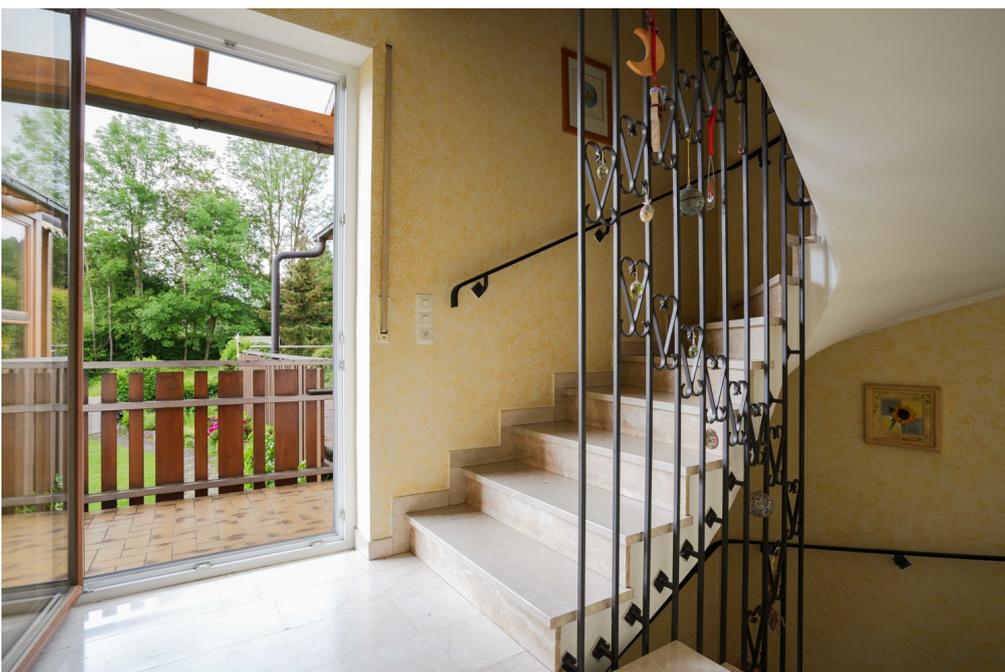
?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	317.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.06.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1990

???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

?? ?????????



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



???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

?? ?????????



???????? ?????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

?? ????????



???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpschhofen – Gessertshausen

?? ?????????

**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)

???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

?? ?????????

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)

???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

??? ?????? ???????????

In ruhiger, naturnaher Lage von Gessertshausen erwartet Sie dieses charmante Mehrfamilienhaus mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten – eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, Mehrgenerationen-Wohnen oder flexible Wohnkonzepte unter einem Dach. Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 280m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Alle drei Einheiten verfügen über je drei Zimmer sowie einen großzügigen Wohn-Essbereich und sind durch ihre durchdachte Raumaufteilung ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen geeignet. Die derzeit leerstehende Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren, die das Objekt zur Vermietung oder teilweisen Eigennutzung umgestalten möchten. Die gut geschnittenen Grundrisse ermöglichen eine flexible Gestaltung und schaffen die Grundlage für ein wohnliches, modernes Ambiente. Ob als Zuhause für die ganze Familie oder als renditestarke Investition – dieses Haus bietet vielseitige Perspektiven. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie.

??????? ???????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

???????????????? ???? ??????????

- sofort bezugsbereit
- idyllische Lage am Hang
- großzügige Raumaufteilung
- 3 Wohneinheiten
- 3 Einbauküchen
- Glasfaseranschluss
- innovatives Heizsystem: zwei Zentralheizungen samt Warmwasser-Versorgung (eine Scheitholzheizung und eine Öl-Heizung, die beide unabhängig voneinander gesteuert und betrieben werden können)
- Terrasse
- Balkon mit Wintergarten
- Garagen- und Außenstellplätze

???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

??? ??? ??? ????????????

Diese Immobilie befindet sich in Döpshofen, einem Ortsteil von Gessertshausen im Landkreis Augsburg. Kindergarten, Grundschule sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im benachbarten Gessertshausen und Fischach. Alle weiterführende Schulen stehen im nächstgelegenen Diedorf oder Neusäß zur Verfügung. Sowohl mit dem Pkw (B300) als auch mit dem Zug sind Sie bestens angebunden und können die Augsburger Innenstadt oder auch München in kürzester Zeit erreichen, Schwabmünchen in nur 15 Minuten, Landsberg in 30 Minuten, sowie Bobingen/Königsbrunn innerhalb von 20 Minuten.

???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 317.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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.

???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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)