

Gersthofen – Gersthofen

# Möbliertes Apartment mit Terrasse und Garten in zentraler Lage

Objektnummer: 25122131



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

KAUFPREIS: 208.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

Objektnummer: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25122131	Kaufpreis	208.000 EUR
Wohnfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	01.02.2026	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Garten/mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1990		

Objektnummer: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	84.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.10.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Ein erster Eindruck

Dieses ansprechende Apartment mit einer Wohnfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> liegt in zentraler Lage von Gersthofen. Die Immobilie eignet sich sowohl für Singles als auch für Berufspendler, die eine möblierte Wohnung mit durchdachtem Grundriss in der Stadtmitte suchen und dabei auf einen schönen Garten sowie eine Terrasse Wert legen.

Der offene Wohn- und Schlafbereich ist funktional eingerichtet und vermittelt ein harmonisches Raumgefühl.

Die praktische Einbauküche bietet Ihnen kulinarische Unabhängigkeit. Das Bad verfügt über eine Duschwanne und ist in neutralen Farbtönen gehalten. Eine Waschmaschine steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight ist der Zugang zur eigenen Terrasse, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Freiraum bietet, sondern auch direkt in den schön angelegten Garten führt. Hier können Sie sich vom Alltag erholen, entspannen oder sonnige Stunden im Grünen verbringen, ohne auf die Vorzüge einer zentralen Lage verzichten zu müssen.

Eine Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Ausstattung und Details

- zentrale Lage
- möbliert
- Einbauküche
- Duschwanne
- Waschmaschine
- Abstellkammer
- Terrasse
- schön angelegter Garten
- auch für Kapitalanleger geeignet
- Kaltmiete € 7.200,- / Jahr

**Objektnummer: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Alles zum Standort

Die Stadt Gersthofen grenzt unmittelbar an das Augsburgere Stadtgebiet und bietet eine gute Verkehrsanbindung durch den A8 Anschluss München-Stuttgart und in Nord/Süd Richtung über die B2/B17 nach Donauwörth/Landsberg am Lech. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

Zur nahe gelegenen Universitätsklinik Augsburg sowie zum Fernbahnhof sind es nur einige Minuten .

Alle Versorgungseinrichtungen sind fußläufig zu erreichen. Für hohen Freizeitwert sorgen das Freibad „Gerfriedswelle“ oder das Ballonmuseum sowie die Stadthalle mit ihren vielfältigen kulturellen Angeboten.

Die Wohnanlage befindet sich im Zentrum von Gersthofen. In unmittelbarer Nähe sind viele Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Schulen, Drogerien, Apotheken und vieles mehr.

Von Schach bis Fußball, über Musik bis zum Tierschutz. In Gersthofen gibt es 116 Vereine, die sich nicht nur sportlichen Aktivitäten widmen, sondern auch soziale und caritative Zwecke erfüllen. Das Vereinsleben ist fester Bestandteil der lebendigen Stadtkultur und genießt als solches hohes Ansehen und Förderung.

Objektnummer: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 84.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Objektnummer: 25122131 - 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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