Gessertshausen – Gessertshausen

Sofort bezugsbereit: Gepflegte Doppelhaushälfte mit Gartenidylle und großzügigem Raumkonzept

Objektnummer: 25122141

KAUFPREIS: 595.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 175 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 375 m²

Objektnummer: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

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

Objektnummer: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25122141
Wohnfläche	ca. 175 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	13.11.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	65.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

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

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause ist weit mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Platz voller Leben, an dem Erinnerungen entstehen, Träume wachsen und jeder seinen persönlichen Rückzugsort findet. Genau dieses Gefühl vermittelt diese charmante und äußerst gepflegte Doppelhaushälfte.

Sie vereint Großzügigkeit, Helligkeit und ein durchdachtes Raumkonzept zu einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Schon beim Betreten spürt man die einladende Wohnatmosphäre, geprägt von hellen, großzügig geschnittenen Räumen, die Offenheit und Geborgenheit zugleich ausstrahlen. Sechs vielseitig nutzbare Zimmer bieten Raum für individuelle Lebenskonzepte – ob als klassischer Familienwohnsitz, mit Platz fürs Homeoffice oder als persönlicher Rückzugsort für jedes Familienmitglied. Die durchdachte Aufteilung sorgt dafür, dass jeder Bereich optimal genutzt wird und Komfort und Funktionalität in harmonischem Einklang stehen.

Ein absolutes Highlight ist der nach Süden ausgerichtete Garten – eine grüne Oase der Ruhe und Entspannung, die zum Verweilen einlädt.

Besonders reizvoll ist das ausgebaute Dachgeschoss mit eigenem Badezimmer. Dieser separate Bereich eröffnet zahlreiche Möglichkeiten: als Rückzugsort für heranwachsende Kinder, komfortables Gästezimmer oder idealer Wohnbereich für mehrere Generationen – hier lässt sich Wohnen ganz individuell gestalten.

Diese besondere Immobilie verbindet Großzügigkeit, Licht und Wohnqualität auf hohem Niveau. Sie ist ein Ort, an dem man sich sofort willkommen fühlt, an dem Alltag und Rückzug perfekt verschmelzen und der Raum für persönliche Zukunftsträume bietet – ein Zuhause, das nicht nur durch seine Größe überzeugt, sondern vor allem durch sein unverwechselbares Lebensgefühl.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie – wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

Ausstattung und Details

- gute Infrastruktur
- Grundstück in Süd-West-Ausrichtung
- massive Bauweise (Ytong)
- gut geschnittene Räumlichkeiten
- großer Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
- separater Essbereich mit Erker sowie Pelletofen
- Doppelverglasung (Holz, Mahagoni)
- Fußbodenheizung
- Niedrigenergieheizung
- zwei Bäder
- Gäste-WC
- großzügig ausgebautes Dachgeschoss
- Solarthermie
- Garage mit Stellplatz
- sofort bezugsbereit

Objektnummer: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

Alles zum Standort

Gessertshausen ist eine kleine Gemeinde im Landkreis Augsburg und liegt etwa 15 Kilometer westlich von Augsburg, am Rand des Naturparks Augsburg - Westliche Wälder, einer landschaftlich reizvollen Region, die für ihre Hügel, dichten Wälder und sanften Täler bekannt ist.
Gessertshausen ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Bahnlinie Ulm-Augsburg sorgt für eine schnelle Verbindung. Über die Bundesstraße B300 erreichen Sie sowohl die B17 als auch die A8 in kurzer Fahrzeit, wodurch auch Ziele wie München oder Ulm bequem erreichbar sind.
Im Ort selbst finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, gastronomische Angebote sowie Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule.
Neben vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – von Rad- und Wanderwegen bis hin zu Sportvereinen – bietet die Region auch kulturelle Highlights. Besonders erwähnenswert ist das nahegelegene Kloster Oberschönenfeld, eines der ältesten Zisterzienserinnenklöster Bayerns. Es beherbergt heute ein Museum und ist ein beliebtes Ausflugsziel in der Region.

Objektnummer: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 65.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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