

Gersthofen

# Property including construction project for a semi-detached house

*Property ID: 25122044\_3*



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

PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 224 m<sup>2</sup>

Property ID: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen**

## At a glance

Property ID	25122044_3	Purchase Price	795.000 EUR
Living Space	ca. 142 m <sup>2</sup>	Construction method	Solid
Roof Type	Gabled roof	Equipment	Terrace, Guest WC
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	2026		
Type of parking	2 x Car port		

Property ID: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## Energy Data

Power Source	Air-to-water heat pump
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## The property



Property ID: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## The property



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## The property



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

Property ID: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## A first impression

In Gersthofen, you have the opportunity to acquire an attractive plot of land including a building project – you can realize a stylish semi-detached house together with the experienced developer Monz Bau. An exceptional new construction project is planned, comprising a total of four semi-detached houses that impress with high-quality materials, intelligent floor plans, and timeless design. Your new home – individual and high-quality. Experience living comfort at the highest level: spacious floor plans, well-thought-out details, and a harmonious overall concept create a living environment that is both aesthetically pleasing and functionally appealing. With Monz Bau, you benefit from individual planning, transparent implementation, and a reliable partner at your side. Exclusive features & sustainable construction. The construction relies on first-class materials and high energy efficiency: A modern air-to-water heat pump and sustainable building materials enable future-proof, environmentally conscious, and cost-efficient living – in accordance with the latest standards. Room layout with a feel-good factor. Living & dining area: Open-plan, flooded with light, and with direct access to the spacious terrace – perfect for social gatherings. Upper floor: Three ideally proportioned rooms and a stylish bathroom with natural light and high-quality fixtures. Attic: A versatile studio – ideal as a home office or private retreat. Basement: Ample storage space and additional usable area to suit your individual needs. Thoughtful comfort: Two covered carport parking spaces provide ample room for your vehicles and perfectly complement the living concept. Conclusion: A property with potential – realize your semi-detached house together with Monz Bau and create a modern home that combines sustainability, comfort, and design.

Property ID: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## Details of amenities

- Beliebte Lage
- Schnelle/gute Anbindung
- Grundstück für die Bebaubarkeit einer Doppelhaushälfte mit einem erfahrenen Bauträger
- Durchdachte Raumaufteilung
- Unterkellert
- hochwertige Ausstattung
- Dachstudio
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- Terrasse
- 2 Carport-Stellplätze
- Fertigstellung 2026

Property ID: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## All about the location

Gersthofen zählt zu den schönsten Städten im bayerisch-schwäbischen Landkreis Augsburg und grenzt direkt an die Stadt Augsburg.

Mit rund 20.000 Einwohnern ist Gersthofen ein attraktiver Wohnort, der eine hervorragende Infrastruktur bietet. Dazu gehören eine internationale Schule, zahlreiche Arztpraxen und Apotheken sowie das City Center mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden – vom Freibad über Sportanlagen bis hin zu den nahegelegenen Lechauen und dem Naherholungsgebiet „Westliche Wälder“. Diese idyllische Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein.

Dank der direkten Anbindung an die Bundesautobahn A8 und die Bundesstraße B2 sind sowohl nationale als auch internationale Verbindungen hervorragend gewährleistet. Zudem sorgt ein dichtes Netz aus Bus- und Bahnlinien – insbesondere entlang der Bahnstrecke Augsburg-Donauwörth – für eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.

Diese perfekte Mischung aus urbaner Nähe und ländlicher Ruhe verleiht Gersthofen seinen einzigartigen Charakter und unterstreicht das hohe Lebens- und Arbeitsniveau, das hier geboten wird.

Property ID: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## Other information

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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