

Gessertshausen – Gessertshausen

## Ready to move in immediately: Well-maintained semi-detached house with idyllic garden and spacious layout

*Property ID: 25122141*



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

**PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 375 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

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

Property ID: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## At a glance

Property ID	25122141
Living Space	ca. 175 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1985
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	65.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.11.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## The property





Property ID: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## The property



Property ID: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## The property



Property ID: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## 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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Property ID: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## A first impression

A home is far more than just a place to live – it's a place full of life, where memories are made, dreams grow, and everyone finds their own personal retreat. This charming and meticulously maintained semi-detached house evokes precisely this feeling. It combines spaciousness, brightness, and a well-thought-out floor plan to create a home that leaves nothing to be desired. The moment you step inside, you're enveloped in an inviting atmosphere, characterized by bright, generously proportioned rooms that exude both openness and a sense of security. Six versatile rooms offer space for individual lifestyles – whether as a classic family home, with room for a home office, or as a personal retreat for each family member. The thoughtful layout ensures that every area is optimally utilized, with comfort and functionality in perfect harmony. A true highlight is the south-facing garden – a green oasis of peace and relaxation that invites you to linger. The finished attic with its own bathroom is particularly appealing. This separate area offers numerous possibilities: as a retreat for growing children, a comfortable guest room, or an ideal living space for multiple generations – here, living can be designed entirely according to your individual needs. This exceptional property combines spaciousness, light, and high-quality living. It is a place where you immediately feel welcome, where everyday life and relaxation blend seamlessly, and which offers space for personal dreams for the future – a home that impresses not only with its size but, above all, with its distinctive atmosphere. Experience the advantages of this property for yourself – we look forward to hearing from you.

Property ID: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## All about the location

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.



Property ID: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 65.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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 the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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