

Gessertshausen – Gessertshausen

Lista para entrar a vivir inmediatamente: casa adosada bien cuidada con jardín idílico y distribución espaciosa.

Número de propiedad: 25122141



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

PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 375 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25122141
Superficie habitable	ca. 175 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1985
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	595.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	13.11.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	65.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	1985



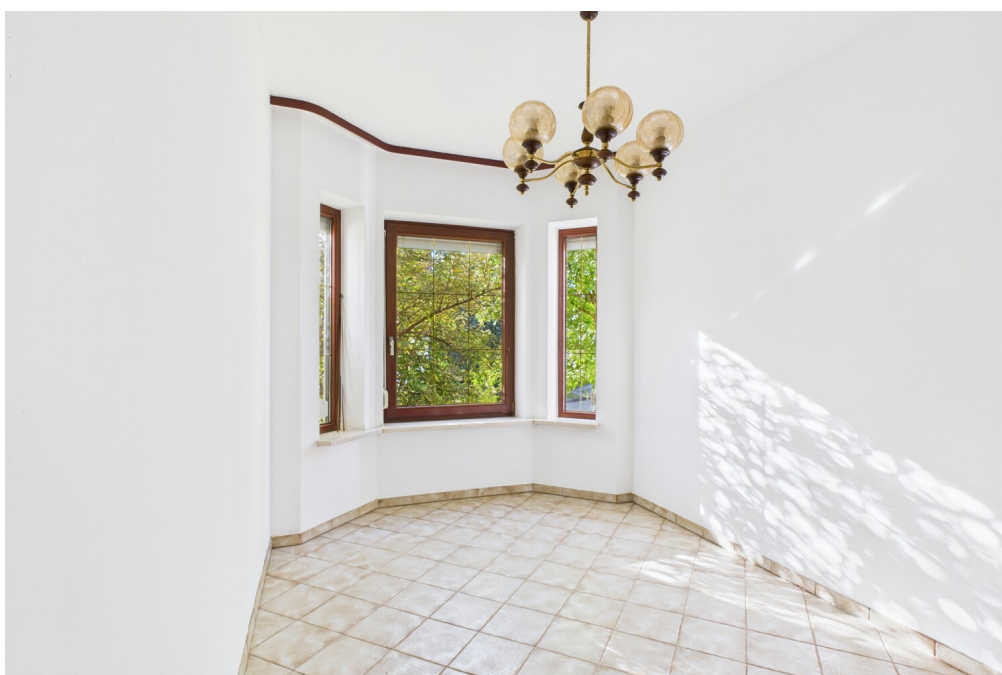
Número de propiedad: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## La propiedad



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## La propiedad



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 Bäcker-gasse | 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)

Número de propiedad: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## Una primera impresión

Un hogar es mucho más que un simple lugar para vivir: es un lugar lleno de vida, donde se forjan recuerdos, crecen los sueños y cada uno encuentra su propio refugio. Esta encantadora casa adosada, cuidadosamente mantenida, evoca precisamente esta sensación. Combina amplitud, luminosidad y una distribución bien pensada para crear un hogar que no deja nada que desear. Al entrar, se siente envuelto en un ambiente acogedor, caracterizado por habitaciones luminosas y de generosas proporciones que transmiten amplitud y seguridad. Seis habitaciones versátiles ofrecen espacio para estilos de vida individuales, ya sea como una casa familiar clásica, con espacio para una oficina en casa o como un refugio personal para cada miembro de la familia. La cuidada distribución garantiza que cada espacio se aproveche al máximo, con comodidad y funcionalidad en perfecta armonía. Un punto culminante es el jardín orientado al sur, un oasis verde de paz y relajación que invita a la relajación. El ático terminado con baño propio es especialmente atractivo. Esta zona independiente ofrece numerosas posibilidades: como refugio para niños en edad de crecimiento, una cómoda habitación de invitados o el espacio ideal para vivir varias generaciones; aquí, la vida se puede diseñar completamente según sus necesidades individuales. Esta excepcional propiedad combina amplitud, luminosidad y una alta calidad de vida. Es un lugar donde se sentirá inmediatamente bienvenido, donde la vida cotidiana y el descanso se fusionan a la perfección, y que ofrece espacio para sueños personales para el futuro: un hogar que impresiona no solo por su tamaño, sino, sobre todo, por su ambiente único. Experimente las ventajas de esta propiedad usted mismo; esperamos tener noticias suyas.

Número de propiedad: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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