

Gersthofen

# Propriété comprenant un projet de construction pour une maison jumelée

*CODE DU BIEN: 25122044\_3*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 224 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122044_3
Surface habitable	ca. 142 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2026
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	795.000 EUR
Type d'objet	Plot
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## Informations énergétiques

Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## La propriété



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)



**CODE DU BIEN: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen**

## Une première impression

À Gersthofen, saisissez l'opportunité d'acquérir un terrain attractif avec un projet de construction. Réalisez une élégante maison jumelée en collaboration avec le promoteur expérimenté Monz Bau. Un projet de construction neuf d'exception est prévu, comprenant quatre maisons jumelées qui séduisent par leurs matériaux haut de gamme, leurs plans intelligents et leur design intemporel. Votre nouvelle maison : unique et de grande qualité. Profitez d'un confort de vie optimal : des espaces généreux, des détails soignés et une harmonie d'ensemble créent un cadre de vie à la fois esthétique et fonctionnel. Avec Monz Bau, bénéficiez d'une planification personnalisée, d'une mise en œuvre transparente et d'un partenaire de confiance à vos côtés. Prestations exclusives et construction durable. La construction repose sur des matériaux de première qualité et une haute performance énergétique : une pompe à chaleur air-eau moderne et des matériaux de construction durables garantissent un mode de vie durable, respectueux de l'environnement et économique, conforme aux normes les plus récentes. Un agencement des pièces propice au bien-être. Espace de vie et salle à manger : ouvert, baigné de lumière et donnant directement sur une vaste terrasse, idéal pour recevoir. Étage supérieur : Trois pièces aux proportions idéales et une salle de bains élégante baignée de lumière naturelle, dotée d'équipements haut de gamme. Combles : Un studio polyvalent, idéal pour un bureau à domicile ou un espace de détente privé. Sous-sol : Un vaste espace de rangement et une surface habitable supplémentaire à aménager selon vos besoins. Confort et praticité : Deux places de parking couvertes offrent un espace généreux pour vos véhicules et s'intègrent parfaitement à l'espace de vie. Conclusion : Une propriété à fort potentiel ! Réalisez votre maison jumelée avec Monz Bau et créez une demeure moderne alliant durabilité, confort et design.



**CODE DU BIEN: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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