

Gessertshausen – Gessertshausen

## Disponible immédiatement : Maison jumelée bien entretenue avec jardin idyllique et agencement spacieux

CODE DU BIEN: 25122141



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

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 375 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

- 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: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122141
Surface habitable	ca. 175 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1985
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	595.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	13.11.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	65.70 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## La propriété



**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: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## 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 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)

**CODE DU BIEN: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen**

## Une première impression

Une maison est bien plus qu'un simple lieu de vie : c'est un espace vibrant où se créent des souvenirs, où les rêves prennent forme et où chacun trouve son havre de paix. Cette charmante maison jumelée, impeccablement entretenue, incarne parfaitement ce sentiment. Elle allie espace, luminosité et un agencement bien pensé pour créer un foyer qui répond à toutes les attentes. Dès que l'on franchit le seuil, on est enveloppé par une atmosphère chaleureuse, caractérisée par des pièces lumineuses et spacieuses qui respirent à la fois l'ouverture et un sentiment de sécurité. Six pièces polyvalentes offrent un espace adapté à différents modes de vie : maison familiale classique, bureau à domicile ou refuge personnel pour chaque membre de la famille. L'agencement judicieux garantit une utilisation optimale de chaque espace, où confort et fonctionnalité s'harmonisent parfaitement. Le jardin exposé plein sud est un véritable atout : une oasis de verdure, de calme et de détente qui invite à la flânerie. Le grenier aménagé, avec sa propre salle de bain, est particulièrement séduisant. Cet espace indépendant offre de nombreuses possibilités : un refuge pour les enfants qui grandissent, une chambre d'amis confortable ou un lieu de vie idéal pour plusieurs générations – ici, votre espace de vie peut être entièrement conçu selon vos besoins. Cette propriété d'exception allie espace, luminosité et confort haut de gamme. C'est un lieu où l'on se sent immédiatement chez soi, où quotidien et détente se conjuguent harmonieusement, et qui offre un espace propice à la réalisation de vos rêves d'avenir – une maison qui impressionne non seulement par sa taille, mais surtout par son atmosphère unique. Découvrez par vous-même les atouts de cette propriété – nous serons ravis de vous renseigner.

**CODE DU BIEN: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen**

## Contact

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

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)

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

---

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