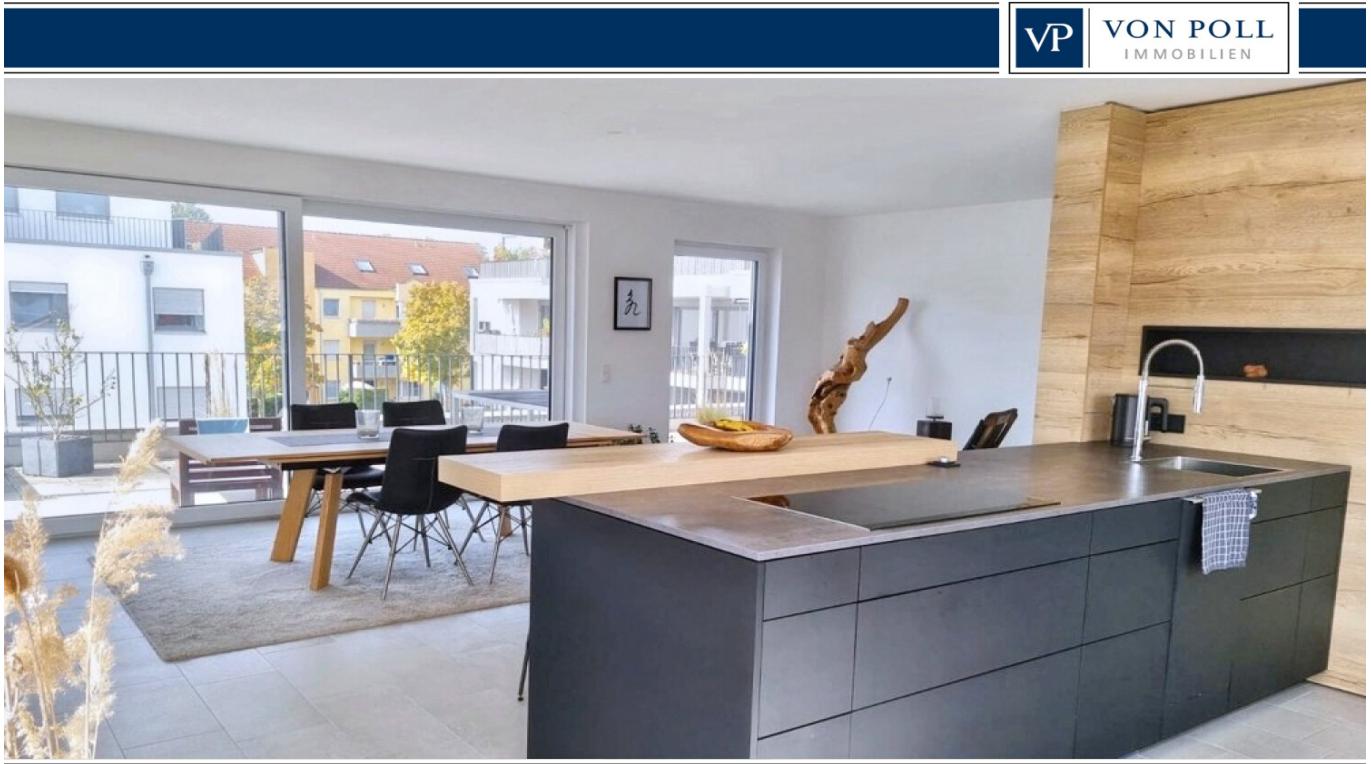


Gersthofen – Gersthofen

## Penthouse spacieux dans un emplacement recherché

**CODE DU BIEN: 25122146**



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

**PRIX DE LOYER: 1.556 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25122146 - 86368 Gersthofen – 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: 25122146 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122146	Prix de loyer	1.556 EUR
Surface habitable	ca. 124,5 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	330 EUR
Etage	2	Type	Attique
Pièces	3	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	2	Aménagement	WC invités
Salles de bains	1		
Année de construction	2014		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 55 EUR (Location)		

**CODE DU BIEN: 25122146 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation d'énergie	71.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.03.2026	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	2014

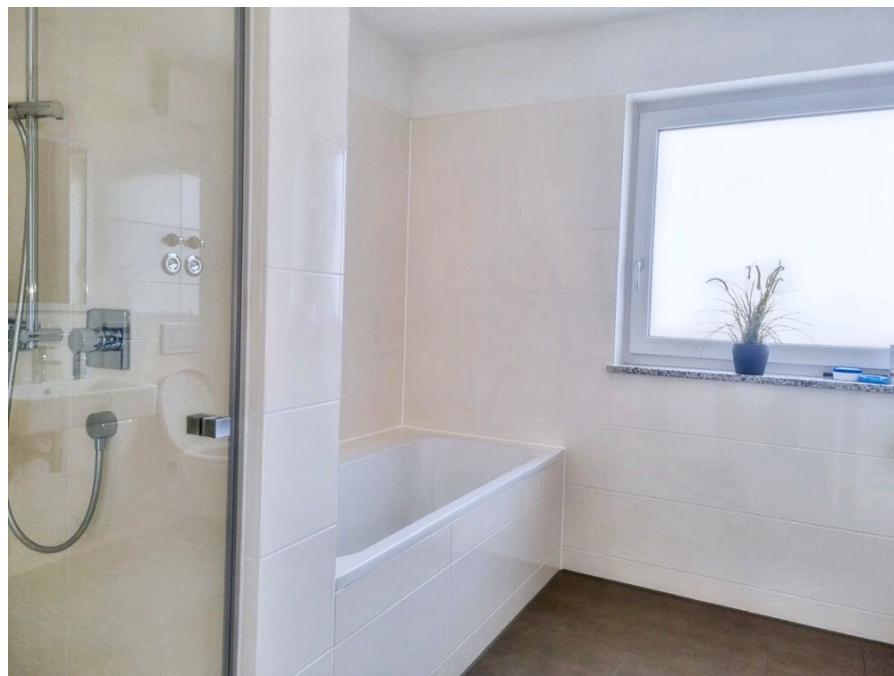
CODE DU BIEN: 25122146 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122146 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122146 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## La propriété



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

CODE DU BIEN: 25122146 - 86368 Gersthofen – 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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | [www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

**CODE DU BIEN: 25122146 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Une première impression

Ce superbe appartement-terrasse de 3 pièces est situé dans un quartier résidentiel calme et prisé de Gersthofen, au sein d'une résidence moderne construite en 2014. Facilement accessible par ascenseur, il offre un agencement moderne, des finitions haut de gamme et une terrasse ensoleillée sur le toit. Pièce maîtresse de l'appartement, le séjour/salle à manger lumineux est baigné de lumière grâce à ses nombreuses baies vitrées, créant une atmosphère particulièrement agréable. La cuisine américaine équipée, au design soigné (vendue séparément), s'intègre harmonieusement à cet espace de vie. Deux chambres spacieuses, une salle de bains avec baignoire, douche et WC, ainsi qu'un WC séparé complètent l'espace de vie. Le point fort de ce bien est sans conteste sa vaste terrasse sur le toit, partiellement couverte : un lieu idéal pour se détendre et profiter du soleil. Découvrez par vous-même les atouts de ce bien.

**CODE DU BIEN: 25122146 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Détails des commodités

- beliebte Lage
- gute Infrastruktur
- Aufzug direkt in die Wohnung
- hochwertige Ausstattung
- ideale Raumaufteilung
- lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- bodentiefe Fensterfront
- offener Kochbereich
- Einbauküche gegen Ablöse
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC
- große Garderobe
- teilweise überdachter Dachterrasse
- Fußbodenheizung
- Garagenstellplatz (zzgl. 55,-- € mtl.)
- Mietbeginn nach Vereinbarung

**CODE DU BIEN: 25122146 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Tout sur l'emplacement

Gersthofen gehört zu den schönsten Städtchen im bayerisch-schwäbischen Landkreis Augsburg und grenzt unmittelbar an die Stadt Augsburg.

Mit seinen ca. 20.000 Einwohnern ist Gersthofen ein beliebter Wohnstandort und verfügt zudem über eine sehr gute Infrastruktur, wie eine internationale Schule, Ärzte und Apotheken, das City Center mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, das Freibad, Sportplatz und vieles mehr. Das Objekt liegt nur wenige Minuten vom Lech, den Lechauen und dem Naherholungsgebiet "Westliche Wälder" entfernt und garantiert somit pure Entspannung.

Die angrenzende Lage zu Augsburg und die Nähe zur A 8 garantieren eine sehr gute Verkehrsanbindung nach München, Ulm, Stuttgart oder ins Allgäu sowie in Richtung Nürnberg.

Gersthofen hat einen Bahnhof an der Bahnstrecke Nürnberg–Augsburg. Vom Bahnhof Gersthofen gibt es in der Regel stündliche Verbindungen nach Augsburg, München und Donauwörth. Zusätzlich fährt die Buslinie 512 von Gersthofen über Hirblingen, Täfertingen, Neusäß und Augsburg West nach Steppach.

**CODE DU BIEN: 25122146 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.3.2026.

Endenergiebedarf beträgt 71.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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

**CODE DU BIEN: 25122146 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Contact

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

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)

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

---

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