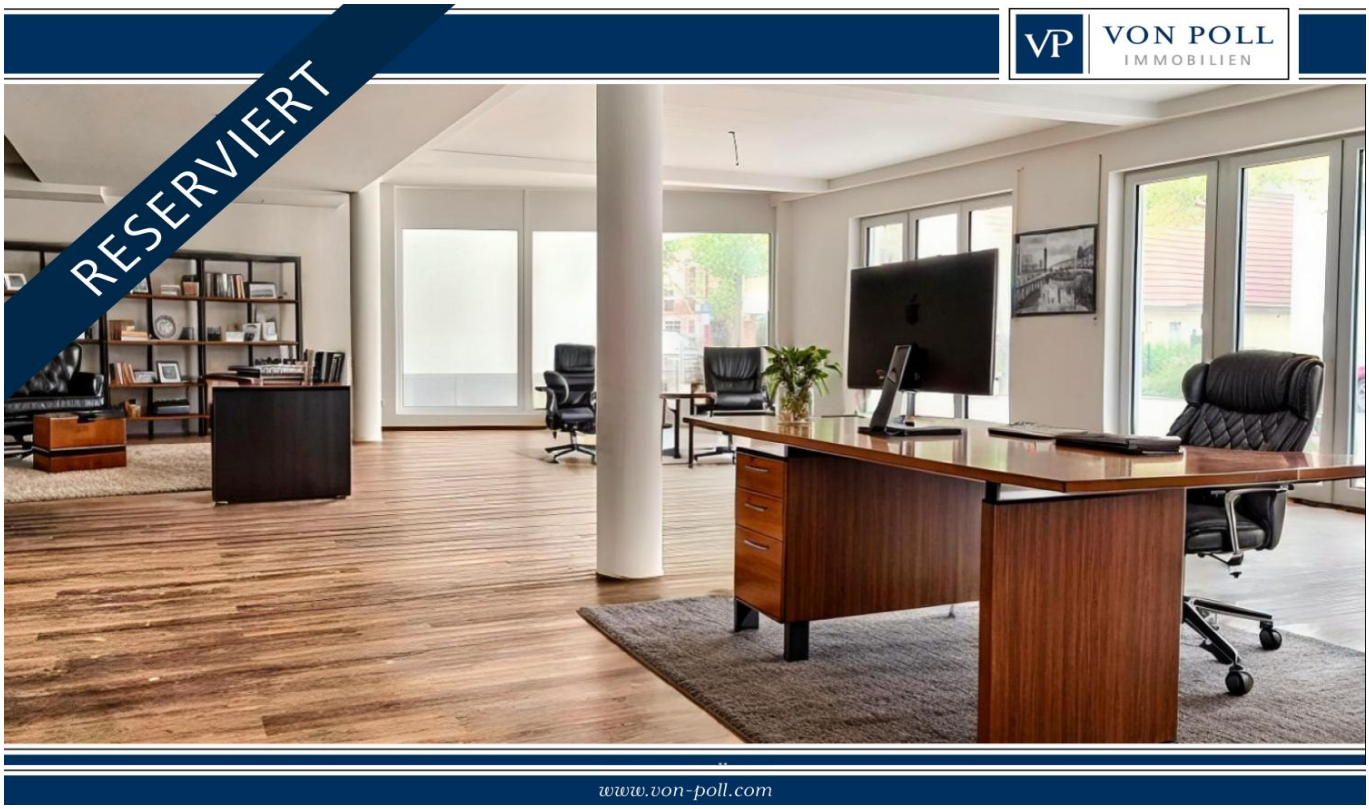
Gersthofen – Gersthofen

Wohnen und/oder arbeiten in beliebter Lage

??????? ????????: 22122001_3



???? ??????: 360.000 EUR

??????? ????????: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ??? ?????

??????? ????????	22122001_3
???? ??????????	2019
????? ??????????	5 x ?????????? ????? ??????????, 10000 EUR (?????????), 2 x ??????? ????????, 30000 EUR (??????)

???? ??????	360.000 EUR
???????? ??????	ca. 132 m²
??????? ??????????	??????
????????? ?????	ca. 121.58 m²

??????? ????????: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

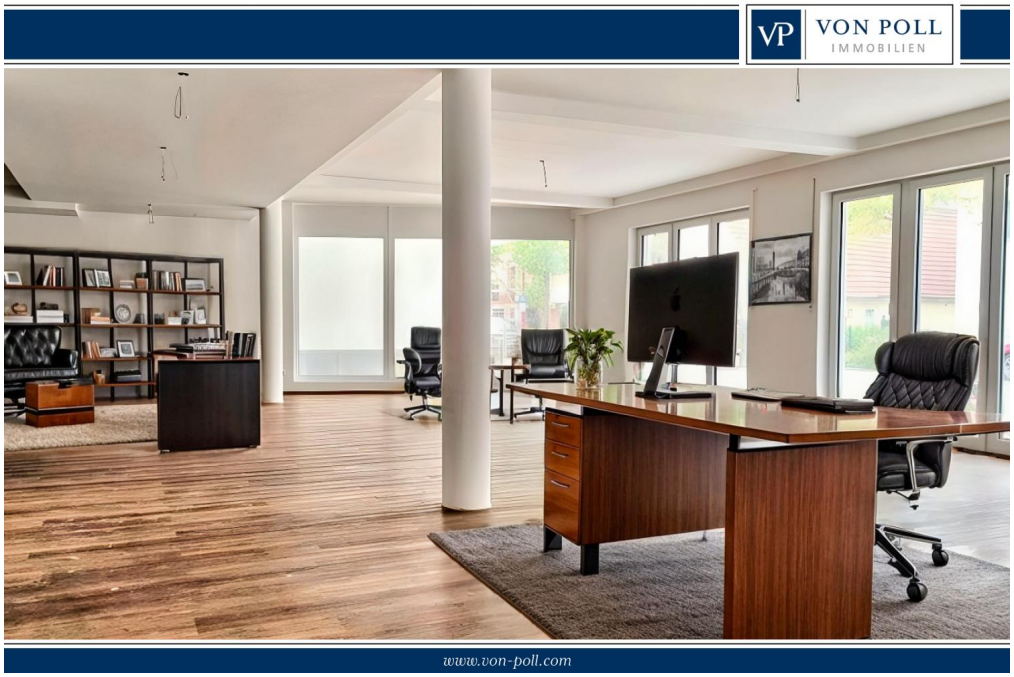
??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	08.09.2030
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	123.00 kWh/m²a
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2020

??????? ????????: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ???????



??????? ????????: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ???????

??????? ????????: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ???????

??????? ????????: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ???????

??????? ????????: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ???????

??????? ????????: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ???????

??????? ????????: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

??? ????? ????????

Modern, elegant und hochwertig - so präsentiert sich Ihnen diese Fläche im Erdgeschoss eines kleinen Wohn- und Geschäftshauses in Gersthofen. Ob als Geschäfts- und/oder Wohnräume, hier haben Sie die Möglichkeit sich mit Ihrer individuellen Nutzungsgestaltung selbst zu verwirklichen. Die moderne Architektur mit großzügiger Funktionalität besticht vor allem durch die helle und durchdachten Raumgestaltung. Die lichterfüllte Gewerbeeinheit ist vielseitig einsetzbar, zum Beispiel als Verkaufsfläche, Praxis oder Büro. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ????????: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

????????????? ??? ???????

- hochwertige Ausstattung
- moderner, gut durchdachter Grundriss
- 2 Tiefgaragenstellplätze (jeweils zzgl. 30.000,-- €)
- 5 Außenstellplätze (jeweils zzgl. 10.000,-- €)
- zentrale Lage

??????? ????????: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2030. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 84.00 kwh/(m²*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 22.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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 Handelsregisterauszugs, 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 ein 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.

??????? ????????: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com