

Gessertshausen

# RESERVIERT: Wochenendhaus in Hanglage mit großem Grundstück

VP azonosító: 26122038



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

VÉTELÁR: 199.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 68,26 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 860 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26122038 - 86459 Gessertshausen**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26122038 - 86459 Gessertshausen

## Áttekintés

VP azonosító	26122038	Vételár	199.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 68,26 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Hálósobák	1		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1966	Felszereltség	Terasz, Kandalló
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 26122038 - 86459 Gessertshausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	364.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.03.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

VP azonosító: 26122038 - 86459 Gessertshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26122038 - 86459 Gessertshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26122038 - 86459 Gessertshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26122038 - 86459 Gessertshausen

## Az ingatlan

**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

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 azonosító: 26122038 - 86459 Gessertshausen

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 26122038 - 86459 Gessertshausen**

## Az elso benyomás

Beim Weiherhof, einem naturnahen Ortsteil von Gessertshausen, präsentiert sich dieses lichtdurchflutete Wochenendhaus in Hanglage auf einem weitläufigen Grundstück.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem gelungenen offenen Wohn- und Kochbereich, in dem ein Kaminofen gemütliche Wärme und Atmosphäre spendet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und genießen den Blick in die grüne Umgebung. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne.

Das Untergeschoss des Hauses ist aufgrund der Hanglage angenehm lichtdurchflutet. Hier befinden sich ein heller Raum, Abstellmöglichkeiten sowie der Wasch- und Heizraum.

Die Immobilie bietet somit zwei Ebenen mit Wohnkomfort, eine praktische Garage und ein weitläufiges Grundstück, das genügend Platz für Freizeit, Gartenträume und Familienaktivitäten bietet.

**VP azonosító: 26122038 - 86459 Gessertshausen**

## Részletes felszereltség

- Naturnah gelegen
- Weitläufiges Grundstück
- Hanglage
- Großzügige, teilweise überdachte Terrasse
- Einbauküche
- Kaminofen
- Garage

**VP azonosító: 26122038 - 86459 Gessertshausen**

## Minden a helyszínről

Die Ferienhaussiedlung beim Weiherhof bei Döpshofen (Gessertshausen) liegt etwa zwei Kilometer südwestlich des Klosters Oberschönenfeld im Landkreis Augsburg in Schwaben und gehört zur Landschaft der Stauden.

Der Ort überzeugt durch seine naturnahe Umgebung.

Gessertshausen liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Naturparks Augsburg – Westliche Wälder und bietet damit ideale Voraussetzungen für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen möchten.

Zahlreiche Wander- und Radwege sowie weitläufige Wälder und Wiesen laden zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ein.

Ein Golfplatz befindet sich direkt beim Weiherhof sowie weitere Freizeitangebote wie Restaurants und ein Freibad im nahegelegenen Fischach.

Die Augsburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 20 Minuten erreichbar. Der Bahnhof Gessertshausen bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Augsburg und Ulm und sorgt somit für eine komfortable Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A8 (München–Stuttgart) besteht zudem eine gute Verbindung an das überregionale Straßennetz.

In der näheren Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie eine Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen, größere Einkaufszentren und ein erweitertes kulturelles Angebot befinden sich im nahegelegenen Augsburg.

**VP azonosító: 26122038 - 86459 Gessertshausen**

## További információ / adatok

**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 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.

**VP azonosító: 26122038 - 86459 Gessertshausen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse, 86150 Augsburg

**Tel.:** +49 821 - 50 89 062 1

**E-Mail:** augsburg@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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