

Gersthofen

# Immobile comprensivo di progetto di costruzione di una casa bifamiliare

Codice oggetto: 25122044\_3



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

PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 224 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122044_3
Superficie netta	ca. 142 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2026
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Tipo di oggetto	Trama
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## Dati energetici

Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## La proprietà



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)



Codice oggetto: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## Una prima impressione

A Gersthofen, avete la possibilità di acquistare un attraente terreno con progetto edilizio: potete realizzare un'elegante casa bifamiliare insieme all'esperto costruttore Monz Bau. È in programma un eccezionale progetto di nuova costruzione, composto da un totale di quattro case bifamiliari che colpiscono per materiali di alta qualità, planimetrie intelligenti e un design senza tempo. La vostra nuova casa: individuale e di alta qualità. Vivete il comfort abitativo ai massimi livelli: ampie planimetrie, dettagli ben studiati e un concetto generale armonioso creano un ambiente abitativo che è allo stesso tempo esteticamente gradevole e funzionale. Con Monz Bau, beneficiate di una progettazione personalizzata, di una realizzazione trasparente e di un partner affidabile al vostro fianco. Caratteristiche esclusive e costruzione sostenibile. La costruzione si basa su materiali di prima qualità e un'elevata efficienza energetica: una moderna pompa di calore aria-acqua e materiali da costruzione sostenibili consentono di vivere in modo sostenibile, ecologico ed economico, in conformità con gli standard più recenti. Disposizione degli spazi con un fattore benessere. Zona giorno e pranzo: open space, inondata di luce e con accesso diretto all'ampia terrazza, perfetta per gli incontri conviviali. Piano superiore: tre stanze dalle proporzioni ideali e un bagno elegante con luce naturale e sanitari di alta qualità. Mansarda: uno studio versatile, ideale come ufficio o rifugio privato. Seminterrato: ampio spazio di archiviazione e ulteriore superficie utilizzabile per soddisfare le vostre esigenze individuali. Comfort studiato nei minimi dettagli: due posti auto coperti offrono ampio spazio per i vostri veicoli e completano perfettamente il concetto abitativo. Conclusione: una proprietà con potenziale: realizzate la vostra casa bifamiliare insieme a Monz Bau e create una casa moderna che combina sostenibilità, comfort e design.



Codice oggetto: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 25122044\_3 - 86368 Gersthofen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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