

Gersthofen – Gersthofen

Appartamento arredato con terrazza e giardino in posizione centrale

Codice oggetto: 25122131



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 208.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 45 m² • VANI: 1

Codice oggetto: 25122131 - 86368 Gersthofen – 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: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122131
Superficie netta	ca. 45 m²
DISPONIBILE DAL	01.02.2026
Vani	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1991

Prezzo d'acquisto	208.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Consumo energetico	107.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	20.10.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

La proprietà



Codice oggetto: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

La proprietà



Codice oggetto: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25122131 - 86368 Gersthofen – 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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Codice oggetto: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Una prima impressione

Questo grazioso appartamento di circa 45 m² si trova in posizione centrale a Gersthofen. L'immobile è ideale sia per single che per pendolari che cercano un appartamento arredato con una disposizione ben studiata nel centro città e che apprezzano un grazioso giardino e una terrazza. La zona giorno e notte open space è arredata in modo funzionale e crea un'atmosfera armoniosa. La pratica cucina componibile offre indipendenza culinaria. Il bagno è dotato di doccia e vasca ed è decorato in toni neutri. È presente anche una lavatrice. Un altro punto di forza è l'accesso alla terrazza privata, che non solo offre ulteriore spazio esterno, ma conduce anche direttamente al bellissimo giardino. Qui potrete rilassarvi, rilassarvi o trascorrere ore di sole immersi nel verde, senza rinunciare ai vantaggi di una posizione centrale. Un ripostiglio offre ulteriore spazio per gli effetti personali. Una cantina completa l'offerta. Abbiamo suscitato il vostro interesse? Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita. Aspettiamo con ansia la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Dettagli dei servizi

- centrale Lage
- möbliert
- Einbauküche
- Duschwanne
- Waschmaschine
- Abstellkammer
- Terrasse
- schön angelegter Garten
- auch für Kapitalanleger geeignet
- Kaltmiete € 7.200,- / Jahr
- verfügbar ab 01.02.2026

Codice oggetto: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Tutto sulla posizione

Die Stadt Gersthofen grenzt unmittelbar an das Augsburger Stadtgebiet und bietet eine gute Verkehrsanbindung durch den A8 Anschluss München-Stuttgart und in Nord/Süd Richtung über die B2/B17 nach Donauwörth/Landsberg am Lech. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

Zur nahe gelegenen Universitätsklinik Augsburg sowie zum Fernbahnhof sind es nur einige Minuten .

Alle Versorgungseinrichtungen sind fußläufig zu erreichen. Für hohen Freizeitwert sorgen das Freibad „Gerfriedswelle“ oder das Ballonmuseum sowie die Stadthalle mit ihren vielfältigen kulturellen Angeboten.

Die Wohnanlage befindet sich im Zentrum von Gersthofen. In unmittelbarer Nähe sind viele Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Schulen, Drogerien, Apotheken und vieles mehr.

Von Schach bis Fußball, über Musik bis zum Tierschutz. In Gersthofen gibt es 116 Vereine, die sich nicht nur sportlichen Aktivitäten widmen, sondern auch soziale und caritative Zwecke erfüllen. Das Vereinsleben ist fester Bestandteil der lebendigen Stadtkultur und genießt als solches hohes Ansehen und Förderung.

Codice oggetto: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 107.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25122131 - 86368 Gersthofen – 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com