

Gersthofen – Gersthofen

## Appartamento arredato con terrazza e giardino in posizione centrale

Codice oggetto: 25122131



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

PREZZO D'ACQUISTO: 208.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 45 m<sup>2</sup> • 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



**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: 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](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: 25122131 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Una prima impressione

Questo grazioso appartamento di circa 45 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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](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)