

#### Gersthofen - Gersthofen

# Möbliertes Apartment mit Terrasse und Garten in zentraler Lage

Codice oggetto: 25122131



PREZZO D'ACQUISTO: 208.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 45 m<sup>2</sup> • VANI: 1



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



# A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122131
Superficie netta	ca. 45 m <sup>2</sup>
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



# Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Cogenerazione fossile
Certificazione energetica valido fino a	20.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Consumo energetico  Classe di efficienza energetica  Anno di costruzione secondo il certificato energetico	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
energetica  Anno di costruzione secondo il certificato		107.00 kWh/m²a
secondo il certificato	0.0.000 0 00	D
	secondo il	1991

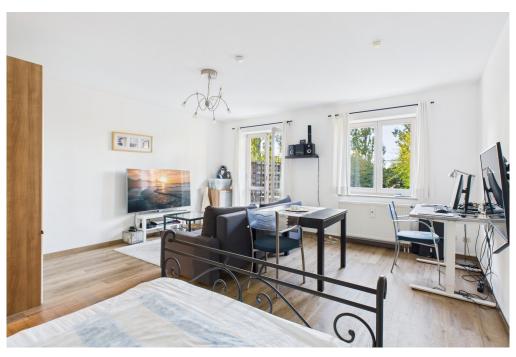




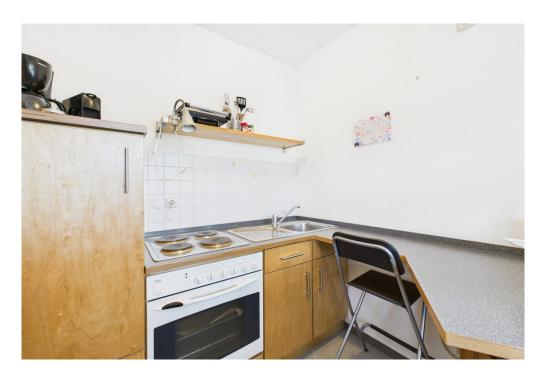






















### Una prima impressione

Dieses ansprechende Apartment mit einer Wohnfläche von ca. 45 m² liegt in zentraler Lage von Gersthofen. Die Immobilie eignet sich sowohl für Singles als auch für Berufspendler, die eine möblierte Wohnung mit durchdachtem Grundriss in der Stadtmitte suchen und dabei auf einen schönen Garten sowie eine Terrasse Wert legen.

Der offene Wohn- und Schlafbereich ist funktional eingerichtet und vermittelt ein harmonisches Raumgefühl.

Die praktische Einbauküche bietet Ihnen kulinarische Unabhängigkeit. Das Bad verfügt über eine Duschwanne und ist in neutralen Farbtönen gehalten. Eine Waschmaschine steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight ist der Zugang zur eigenen Terrasse, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Freiraum bietet, sondern auch direkt in den schön angelegten Garten führt. Hier können Sie sich vom Alltag erholen, entspannen oder sonnige Stunden im Grünen verbringen, ohne auf die Vorzüge einer zentralen Lage verzichten zu müssen.

Eine Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



## Dettagli dei servizi

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



### 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.



#### 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 It. 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 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.



#### Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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