

Gessertshausen – Gessertshausen

## Pronta per essere abitata immediatamente: casa bifamiliare ben tenuta con giardino idilliaco e ampia disposizione

Codice oggetto: 25122141



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

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 375 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

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

Codice oggetto: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122141
Superficie netta	ca. 175 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	13.11.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	65.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## La proprietà



**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: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## 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: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen**

## Una prima impressione

Una casa è molto più di un semplice luogo in cui vivere: è un luogo pieno di vita, dove nascono ricordi, i sogni crescono e ognuno trova il proprio rifugio personale. Questa affascinante casa bifamiliare, curata nei minimi dettagli, evoca proprio questa sensazione. Combina spaziosità, luminosità e una planimetria ben studiata per creare una casa che non lascia nulla a desiderare. Non appena si entra, si viene avvolti da un'atmosfera invitante, caratterizzata da ambienti luminosi e generosi che trasmettono sia apertura che un senso di sicurezza. Sei stanze versatili offrono spazio per stili di vita individuali: sia come classica casa di famiglia, con spazio per un ufficio in casa, sia come rifugio personale per ogni membro della famiglia. La disposizione studiata nei minimi dettagli garantisce che ogni area sia sfruttata al meglio, con comfort e funzionalità in perfetta armonia. Un vero punto forte è il giardino esposto a sud, un'oasi verde di pace e relax che invita a soffermarsi. Particolarmente attraente è la mansarda rifinita con bagno privato. Questa zona separata offre numerose possibilità: come rifugio per i bambini in crescita, come confortevole camera per gli ospiti o come spazio abitativo ideale per più generazioni: qui, la vita può essere progettata interamente in base alle vostre esigenze individuali. Questa proprietà eccezionale combina spaziosità, luce e alta qualità abitativa. È un luogo in cui ci si sente subito benvenuti, dove la quotidianità e il relax si fondono perfettamente e che offre spazio per i propri sogni per il futuro: una casa che colpisce non solo per le sue dimensioni, ma soprattutto per la sua atmosfera distintiva. Scoprite di persona i vantaggi di questa proprietà: non vediamo l'ora di conoscervi.

Codice oggetto: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## Dettagli dei servizi

- gute Infrastruktur
- Grundstück in Süd-West-Ausrichtung
- massive Bauweise (Ytong)
- gut geschnittene Räumlichkeiten
- großer Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
- separater Essbereich mit Erker sowie Pelletofen
- Doppelverglasung (Holz, Mahagoni)
- Fußbodenheizung
- Niedrigenergieheizung
- zwei Bäder
- Gäste-WC
- großzügig ausgebautes Dachgeschoss
- Solarthermie
- Garage mit Stellplatz
- sofort bezugsbereit

**Codice oggetto: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen**

## Tutto sulla posizione

Gessertshausen ist eine kleine Gemeinde im Landkreis Augsburg und liegt etwa 15 Kilometer westlich von Augsburg, am Rand des Naturparks Augsburg - Westliche Wälder, einer landschaftlich reizvollen Region, die für ihre Hügel, dichten Wälder und sanften Täler bekannt ist.

Gessertshausen ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Bahnlinie Ulm-Augsburg sorgt für eine schnelle Verbindung. Über die Bundesstraße B300 erreichen Sie sowohl die B17 als auch die A8 in kurzer Fahrzeit, wodurch auch Ziele wie München oder Ulm bequem erreichbar sind.

Im Ort selbst finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, gastronomische Angebote sowie Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule.

Neben vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – von Rad- und Wanderwegen bis hin zu Sportvereinen – bietet die Region auch kulturelle Highlights. Besonders erwähnenswert ist das nahegelegene Kloster Oberschönenfeld, eines der ältesten Zisterzienserinnenklöster Bayerns. Es beherbergt heute ein Museum und ist ein beliebtes Ausflugsziel in der Region.



Codice oggetto: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 65.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25122141 - 86459 Gessertshausen – Gessertshausen

## Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 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)