

Gersthofen – Gersthofen

Ampio attico in posizione ricercata

Codice oggetto: 25122146



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 1.556 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124,5 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25122146 - 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: 25122146 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122146
Superficie netta	ca. 124,5 m ²
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 55 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.556 EUR
Costi aggiuntivi	330 EUR
Appartamento	Attico
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio

Codice oggetto: 25122146 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pellet
Certificazione energetica valido fino a	01.03.2026
Fonte di alimentazione	Pellet

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	71.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

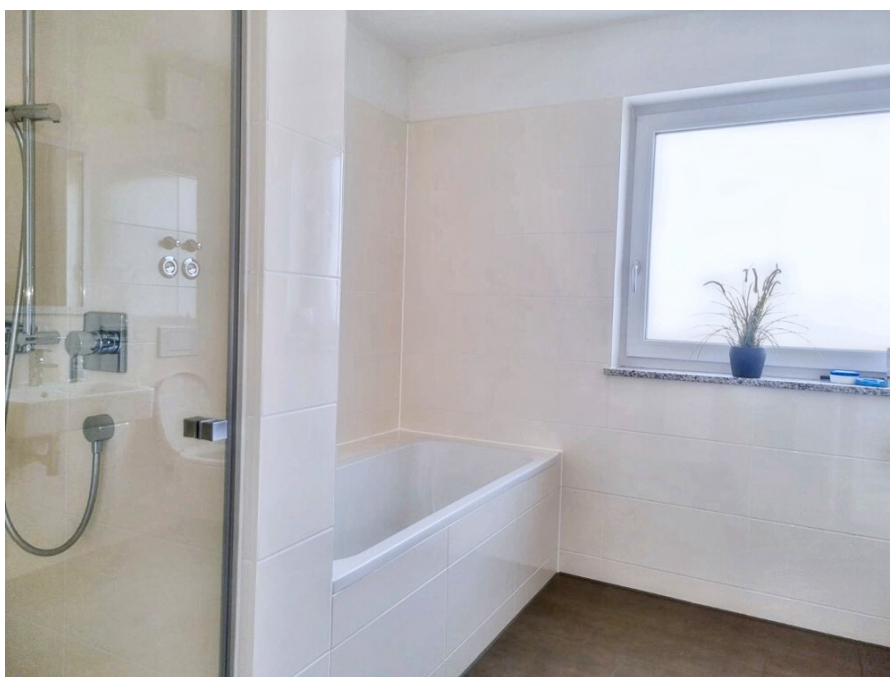
Codice oggetto: 25122146 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

La proprietà



Codice oggetto: 25122146 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

La proprietà



Codice oggetto: 25122146 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

La proprietà



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Codice oggetto: 25122146 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

La proprietà



VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP VON POLL IMMOBILIEN

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: 25122146 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Una prima impressione

Questo elegante attico di 3 locali si trova in una tranquilla e ricercata zona residenziale di Gersthofen, in un moderno complesso residenziale costruito nel 2014. Facilmente raggiungibile con l'ascensore, l'attico vanta una disposizione moderna, finiture di alta qualità e una soleggiata terrazza sul tetto. Il cuore dell'appartamento è la luminosa zona giorno e pranzo con numerose finestre a tutta altezza, che creano un'atmosfera particolarmente piacevole. L'elegante cucina open space, acquistabile separatamente, si integra armoniosamente nella zona giorno. Due camere da letto ben proporzionate, un ampio bagno con vasca, doccia e WC e un bagno per gli ospiti separato completano la zona giorno. Un punto di forza di questa proprietà è l'ampia terrazza sul tetto parzialmente coperta, il luogo perfetto per rilassarsi e godersi le giornate di sole. Scoprite di persona i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25122146 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Dettagli dei servizi

- beliebte Lage
- gute Infrastruktur
- Aufzug direkt in die Wohnung
- hochwertige Ausstattung
- ideale Raumaufteilung
- lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- bodentiefe Fensterfront
- offener Kochbereich
- Einbauküche gegen Ablöse
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC
- große Garderobe
- teilweise überdachter Dachterrasse
- Fußbodenheizung
- Garagenstellplatz (zzgl. 55,-- € mtl.)
- Mietbeginn nach Vereinbarung

Codice oggetto: 25122146 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Tutto sulla posizione

Gersthofen gehört zu den schönsten Städtchen im bayerisch-schwäbischen Landkreis Augsburg und grenzt unmittelbar an die Stadt Augsburg.

Mit seinen ca. 20.000 Einwohnern ist Gersthofen ein beliebter Wohnstandort und verfügt zudem über eine sehr gute Infrastruktur, wie eine internationale Schule, Ärzte und Apotheken, das City Center mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, das Freibad, Sportplatz und vieles mehr. Das Objekt liegt nur wenige Minuten vom Lech, den Lechauen und dem Naherholungsgebiet "Westliche Wälder" entfernt und garantiert somit pure Entspannung.

Die angrenzende Lage zu Augsburg und die Nähe zur A 8 garantieren eine sehr gute Verkehrsanbindung nach München, Ulm, Stuttgart oder ins Allgäu sowie in Richtung Nürnberg.

Gersthofen hat einen Bahnhof an der Bahnstrecke Nürnberg–Augsburg. Vom Bahnhof Gersthofen gibt es in der Regel stündliche Verbindungen nach Augsburg, München und Donauwörth. Zusätzlich fährt die Buslinie 512 von Gersthofen über Hirblingen, Täferlingen, Neusäß und Augsburg West nach Steppach.

Codice oggetto: 25122146 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.3.2026.

Endenergiebedarf beträgt 71.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25122146 - 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