Gersthofen – Gersthofen

Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage, sofort bezugsbereit

??????? ????????: 25122082

???? ??????: 1.350.000 EUR • ?????????: ca. 180 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 417 m²

??????? ????????: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ??? ?????

??????? ????????	25122082
?????????	ca. 180 m²
????? ??????	???????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	2023

???? ??????	1.350.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 268 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	?????? ?????? ?????????	18.70 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	03.08.2033	????????? ?????????? ????????	A+
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2023

??????? ????????: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ???????

??????? ????????: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ???????

??????? ????????: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ???????

??????? ????????: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ???????

??????? ????????: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ???????

??????? ????????: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ???????

??????? ????????: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ???????

??????? ????????: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ???????

??????? ????????: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

??? ????? ????????

Dieses moderne Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2023, vereint beste technische Ausstattung und ein durchdachtes Energiekonzept. In einer ruhigen Wohngegend gelegen und in der Nähe des Parks bietet diese Immobilie mit einer Wohnfläche von ca 180 m² viel Platz für die ganze Familie. Die offene Raumgestaltung sorgt für ein großzügiges Wohnambiente. Große Fensterflächen garantieren viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Ein Kamin im Wohn- und Essbereich sorgt an kühlen Tagen für wohlige Wärme und Gemütlichkeit. Die geschreinerte, offene Einbauküche mit bester technischer Ausstattung überzeugt außerdem u.a. mit einer zusätzlichen kleinen Speisekammer. Drei voll ausgestattete Bäder bieten Ihnen ausreichend Komfort und jedem Familienmitglied und Ihren Gästen die gewünschte Unabhängigkeit. Ein besonderes Highlight neben der großen Süd-Terrasse ist die integrierte Sauna im Bad ensuite des Schlafzimmers mit direktem Zugang auf die eigene Nordterrasse. Die privaten Räume im Obergeschoss bieten eine perfekte Raumaufteilung. Im Kellergeschoss befindet sich mit weiteren ca. 80 m², der separate Gästebereich mit eigenem Bad. Auf dieser Etage haben Sie weiterhin ausreichend Möglichkeiten für Fitness oder einen extra Spielebereich. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit stehen bei diesem Haus im Fokus: Das Haus ist mit einer neuen Luftwärmepumpe und mit angenehmer Fußbodenheizung ausgestattet. 3-fach verglaste Fenster sorgen für eine optimale Wärmedämmung. Diese Liegenschaft ist einzugsbereit und bis ins Detail durchdacht. Wir freuen uns auf die Besichtigung mit Ihnen.

??????? ????????: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

????????????? ??? ???????

- ruhige Wohnlage
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- 3-fach verglaste Fenster
- Energieeffizienzklasse A+
- bezugsbereit
- neue Einbauküche mit Speisekammer
- 3 Bäder
- Sauna
- Kamin
- elektr. Jalousien
- Garage
- elektrisches Tor vor Grundstücks-Zufahrt
- Schulen und Kindergärten fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten und beste Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

??????? ????????: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

??? ??? ??? ?????????

Die Stadt Gersthofen grenzt unmittelbar an das Augsburger Stadtgebiet an und bietet eine gute Verkehrsanbindung durch den A8 Anschluß München-Stuttgart und in Nord/Süd Richtung über die B2/B17. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmittel der GVG - der Gersthofer Verkehrsgesellschaft -, die Sie in kurzer Zeit in die Stadtmitte Augsburgs bringen, haben Sie eine hervorragende Anbindung. Alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens, Cafés, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Drogerien, Apotheken und vieles mehr sind in Gersthofen schnell zu erreichen. Für hohen Freizeitwert sorgen das Freibad „Gerfriedswelle“ oder das Ballonmuseum, sowie die Stadthalle mit ihren kulturellen vielfältigen Angeboten.

??????? ????????: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 18.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

??????? ????????: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com