

Gersthofen – Gersthofen

# Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage, sofort bezugsbereit

**CODICE OGGETTO: 25122082**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 417 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25122082 - 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: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25122082
Superficie netta	ca. 180 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2023

Prezzo d'acquisto	1.350.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 268 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	18.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.08.2033	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

CODICE OGGETTO: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## La proprietà



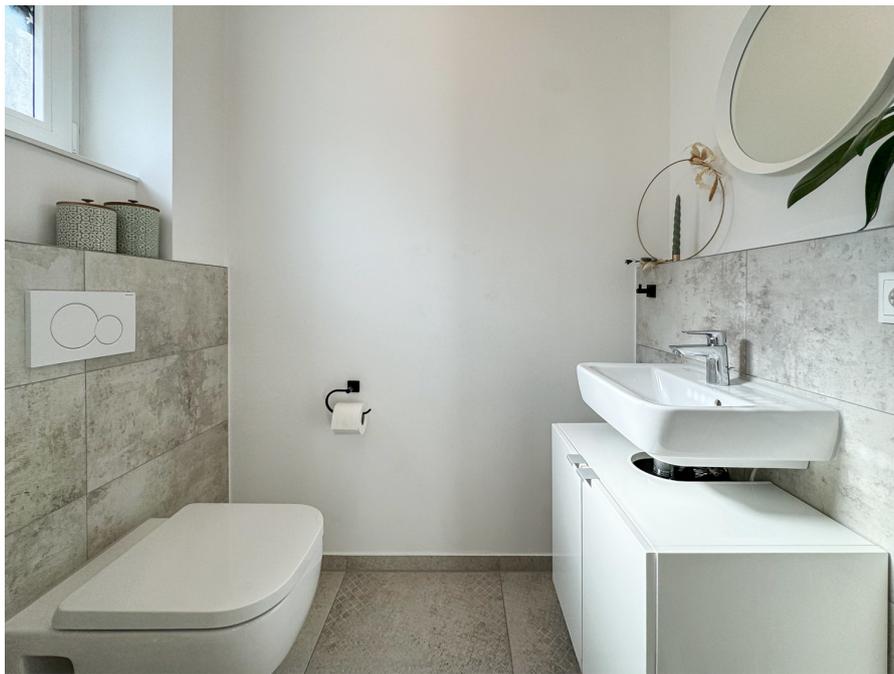
CODICE OGGETTO: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## La proprietà



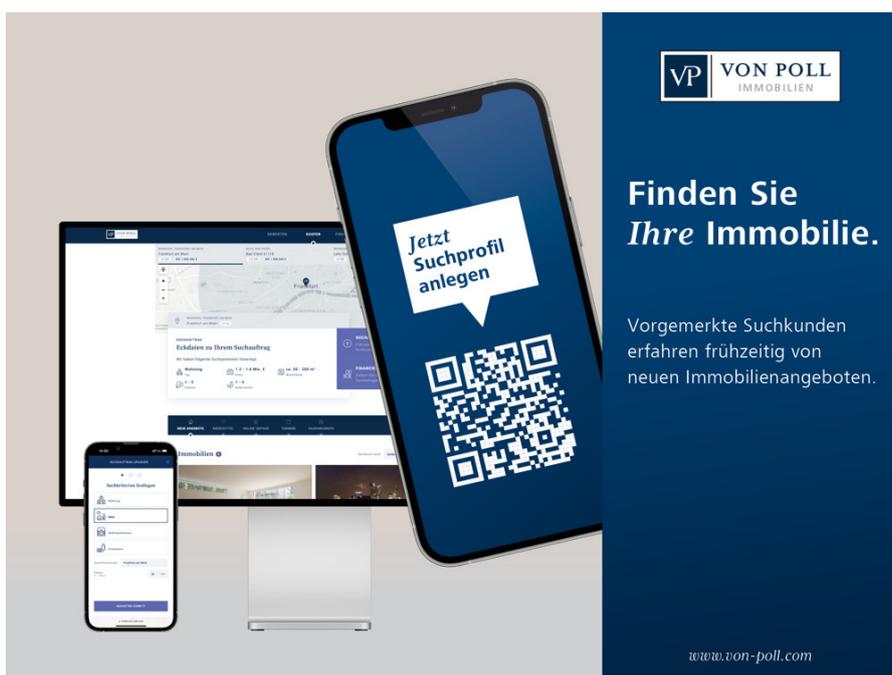
CODICE OGGETTO: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122082 - 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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODICE OGGETTO: 25122082 - 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 Bäckerstraße | 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: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, der separate Gästebereich mit eigenem Bad. Auf dieser Etage haben Sie weiterhin ausreichend Möglichkeiten für Fitness oder einen extra Spielbereich. 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.

**CODICE OGGETTO: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 18.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**CODICE OGGETTO: 25122082 - 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)