Gersthofen – Gersthofen

Eigennutzer und Kapitalanleger: 3 Wohneinheiten, 2 bezugsfertig - vielseitig nutzbar

Objektnummer: 25122049

KAUFPREIS: 790.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 260 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 569 m²

Objektnummer: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Auf einen Blick

Objektnummer	25122049
Wohnfläche	ca. 260 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	790.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.05.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	198.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Gersthofen. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 260 m² eröffnet Ihnen diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, als Kapitalanlage oder als Kombination aus eigenem Wohnen und Vermietung. Alle drei Einheiten sind großzügig als 3-Zimmer-Wohnungen gestaltet. Während die mittlere Wohnung aktuell vermietet ist, stehen das Erdgeschoss und das Dachgeschoss leer und können sofort bezogen oder neu vermietet werden – so genießen Sie maximale Flexibilität bei der Nutzung. Das Erdgeschoss überzeugt durch eine überdachte Terrasse, die an warmen Tagen ein geschütztes Plätzchen im Freien bietet. Ein gepflegter Garten bietet darüber hinaus Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten unter freiem Himmel. Die Wohnung im ersten Obergeschoss verfügt über einen sonnigen Balkon mit Markise, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen, die bequeme Parkmöglichkeiten und zusätzlichen Stauraum bieten. Fazit: Dieses vielseitige 3-Familienhaus vereint attraktives Wohnen und interessante Vermietungsperspektiven in einer ruhigen Lage. Ob als Mehrgenerationenhaus, Kapitalanlage oder in der flexiblen Kombination von Wohnen und Vermieten – hier eröffnen sich Ihnen zahlreiche Möglichkeiten. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Ausstattung und Details

- beliebte und ruhige Wohnlage
- 3 Wohneinheiten
- vielseitig nutzbar, ob als Kapitalanlage, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutz und Vermietung
- 2 Einbauküchen
- überdachte Terrasse im Erdgeschoss
- Terrasse auf der Garage
- gepflegter Garten
- Balkon mit Markise
- 2 Garagen

Objektnummer: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 198.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com