

Gersthofen – Gersthofen

Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage, sofort bezugsbereit

VP azonosító: 25122082

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 417 m²

VP azonosító: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Áttekintés

VP azonosító	25122082
Hasznos lakótér	ca. 180 m ²
Teto formája	Egylépcsos teto
Szobák	6
Hálósobák	5
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	2023

Vételár	1.350.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 268 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.08.2033
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	18.70 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Az ingatlan



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Az also benyomás

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 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.

VP azonosító: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Minden a helyszínról

Die Stadt Gersthofen grenzt unmittelbar an das Augsburgger 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 Gersthofen 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.

VP azonosító: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

További információ / adatok

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+.

VP azonosító: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com