

Gersthofen – Gersthofen

Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage, sofort bezugsbereit

Número da propriedade: 25122082

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.350.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 417 m²

Número da propriedade: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Numa vista geral

Número da propriedade	25122082
Área	ca. 180 m ²
Forma do telhado	Telhado campo único
Quartos	6
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	2023

Preço de compra	1.350.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 268 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	18.70 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	03.08.2033	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

Número da propriedade: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

O imóvel



**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

Número da propriedade: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

O imóvel



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

Número da propriedade: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Outras informações

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+.

Número da propriedade: 25122082 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com