Gersthofen

# Heute großzügig als ein gemeinsames Zuhause nutzen – langfristig zwei eigenständige Wohneinheiten oder Wohn-/Gewerbenutzung

*Objektnummer: 26122100*




KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 1288 m²

Objektnummer: 26122100 - 86368 Gersthofen


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

Objektnummer: 26122100 - 86368 Gersthofen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26122100 |
| Wohnfläche | ca. 260 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7.5 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1940 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 895.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 26122100 - 86368 Gersthofen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 94.3 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 24.09.2036 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1940 |

Objektnummer: 26122100 - 86368 Gersthofen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26122100 - 86368 Gersthofen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26122100 - 86368 Gersthofen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26122100 - 86368 Gersthofen

# Die Immobilie

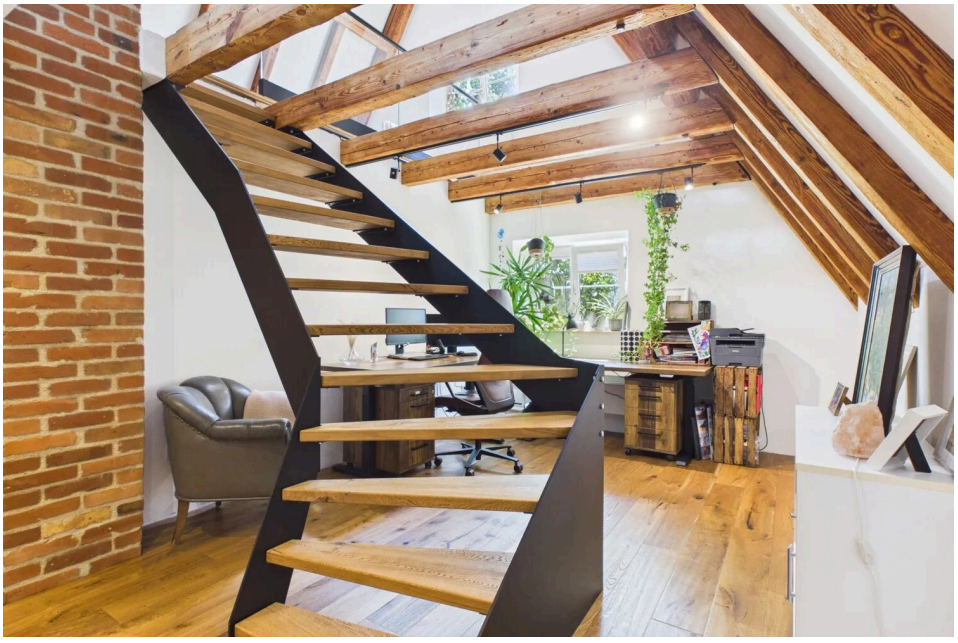




Objektnummer: 26122100 - 86368 Gersthofen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26122100 - 86368 Gersthofen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26122100 - 86368 Gersthofen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26122100 - 86368 Gersthofen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26122100 - 86368 Gersthofen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26122100 - 86368 Gersthofen

# Die Immobilie



Objektnummer: 26122100 - 86368 Gersthofen

# Ein erster Eindruck

Historischer Charakter, zeitgemäßer Wohnkomfort und eine hochwertige Ausstattung verbinden sich in diesem umfassend sanierten Wohnhaus zu einem besonderen Zuhause. Im Zuge der Kernsanierung im Jahr 2020 wurde die Immobilie grundlegend modernisiert und dabei ihr individueller Charakter bewahrt.

Eine besondere Eigenschaft des Hauses liegt in seiner ursprünglichen Aufteilung in zwei Haushälften. Beide Bereiche verfügen weiterhin über einen eigenen Zugang, sodass die Immobilie heute großzügig als ein gemeinsames Zuhause genutzt werden kann, gleichzeitig aber die Möglichkeit einer späteren Trennung in zwei eigenständige Wohneinheiten bietet. Damit eröffnet das Haus interessante Perspektiven für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder die Verbindung von Eigennutzung und Vermietung.

Die durchdachte Raumaufteilung, sichtbare Dachbalken und der offene Galeriebereich prägen das besondere Erscheinungsbild des Hauses. Großzügige Räume und eine sorgfältig abgestimmte Materialauswahl schaffen ein Wohnambiente, das gleichermaßen modern und wohnlich wirkt.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die moderne Einbauküche mit Kochinsel fügt sich harmonisch in den großzügigen Wohnbereich ein und verbindet Kochen, Wohnen und gemeinsames Leben. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen fließenden Übergang zum Außenbereich.

Mehrere großzügige Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Raum für Familie und Gäste. Eine separate Ankleide ergänzt den Wohnkomfort. Drei geschmackvoll ausgestattete Bäder sorgen für eine komfortable und funktionale Raumaufteilung.

Ein vorbereitetes Saunahaus erweitert das Wohnangebot um einen persönlichen Rückzugsort und bietet die Möglichkeit, Erholung und Wellness unmittelbar im eigenen Zuhause zu genießen.

Auch der Außenbereich überzeugt durch seine Großzügigkeit und die gelungene Gestaltung. Das weitläufige Grundstück bietet viel Privatsphäre und Freiraum. Die großzügige Terrasse schafft einen attraktiven Platz für entspannte Stunden im Freien, während der liebevoll angelegte Garten mit idyllischem Teich dem Anwesen eine besondere Atmosphäre verleiht.

Ein charaktervolles und vielseitig nutzbares Zuhause, das historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet und dank seiner ursprünglichen Zweiteilung

auch langfristig flexible Perspektiven für unterschiedliche Lebens- und Wohnkonzepte bietet.

Objektnummer: 26122100 - 86368 Gersthofen

# Ausstattung und Details

- weitläufiges Grundstück
- 2020 kernsaniert
- großzügige Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung mit stilvollen Gestaltungselementen
- moderne Einbauküche mit Kochinsel
- 3 Bäder
- Ankleide
- offener Galeriebereich mit Dachbalken
- vorbereitetes Saunahaus zur individuellen Fertigstellung
- Wintergarten
- Terrasse
- Garten mit Teich
- Gartenhaus
- Doppelgarage mit Dachboden und Werkstatt
- Möglichkeit zur Aufteilung in zwei eigenständige Wohneinheiten oder alternativ zur kombinierten Wohn- und Gewerbenutzung (zwei Eingänge)

Objektnummer: 26122100 - 86368 Gersthofen

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem hervorragend angebundenen Bereich von Gersthofen und profitiert von einer ausgezeichneten Verkehrsinfrastruktur. Über die Bundesstraßen B2 und B17 sowie die Autobahn A8 sind Augsburg, München, Ulm und Donauwörth in kurzer Zeit erreichbar, wodurch der Standort sowohl im Alltag als auch für Pendler überzeugt.

Auch der öffentliche Nahverkehr bietet eine komfortable Anbindung. Der Bahnhof Gersthofen mit regelmäßigen Regionalbahnverbindungen sowie das gut ausgebaute Busnetz des AVV ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Augsburger Innenstadt und der gesamten Region.

Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtgebiet. Die gelungene Verbindung aus optimaler Erreichbarkeit und einer leistungsfähigen Infrastruktur macht diese Lage nachhaltig attraktiv.

Objektnummer: 26122100 - 86368 Gersthofen

# Sonstige Angaben

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: 26122100 - 86368 Gersthofen

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com