Gessertshausen / Döpshofen

Stilvoll wohnen in moderner Architektur mit besonderem Wohnambiente

Objektnummer: 26122119



KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 501 m²

Objektnummer: 26122119 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen

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

Objektnummer: 26122119 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26122119
Wohnfläche	ca. 146 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	685.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26122119 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	19.02.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26122119 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen

Die Immobilie

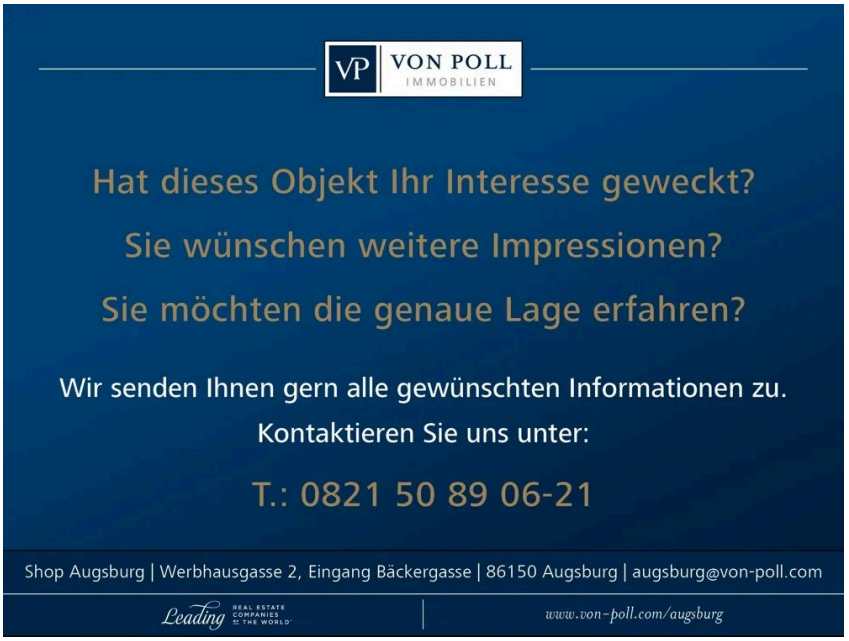




Objektnummer: 26122119 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26122119 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen

Ein erster Eindruck

Moderne Architektur, großzügige Räume und ein durchdachtes Wohnkonzept verbinden sich bei dieser 2017 errichteten Immobilie zu einem besonderen Zuhause in angenehm ruhiger Wohnlage.

Bereits beim Betreten fällt die klare und offene Gestaltung auf. Großzügige Raumzuschnitte, viel Tageslicht und eine durchdachte Verbindung der einzelnen Wohnbereiche schaffen eine moderne und zugleich angenehme Wohnatmosphäre.

Im Mittelpunkt des Hauses steht der großzügige Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fensterflächen öffnen den Raum zum Außenbereich und lassen viel Tageslicht ins Innere. Überhohe Decken unterstreichen das beeindruckende Raumgefühl, während die direkte und indirekte Beleuchtung für eine stimmungsvolle Atmosphäre sorgt. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den offenen Wohn- und Essbereich ein und überzeugt mit Markengeräten von Neff und Miele. Ein besonderes Highlight ist der Herd mit integriertem Dunstabzug, der modernes Design und innovative Funktionalität stilvoll vereint.

Im Dachgeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das großzügige Badezimmer ergänzt diese Ebene mit einer begehbaren Regen-/Wasserfalldusche und einer Badewanne.

Auch der Außenbereich setzt das offene Wohnkonzept fort. Zwei Terrassen bieten unterschiedliche Möglichkeiten, die Zeit im Freien zu genießen und schaffen zugleich angenehme Rückzugsbereiche.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage mit angrenzendem Carport sowie zusätzliche Außenstellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Eine moderne Immobilie mit großzügigem Wohnbereich, klarer Architektur und vielseitig nutzbaren Außenflächen – zeitgemäß, energieeffizient und mit viel Raum für individuelles Wohnen.

Objektnummer: 26122119 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen

Ausstattung und Details

- ruhige, idyllische Lage
- KfW-55-Standard
- hochwertige, moderne Ausstattung
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- moderne, offene Einbauküche
- bodentiefe Fenster
- 2 Terrassen (Richtung Süden und Osten)
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- begehbare Regen-/Wasserfalldusche
- kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Filter
- Solarthermie
- indirekte Beleuchtung und Deckenstrahler
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Glasfaseranschluss
- 2 Zisternen
- Garage mit Starkstromanschluss und elektrischem Tor
- Carport
- insgesamt 4 Stellplätze
- Technikraum mit Lüftungsanlage, Warmwasserspeicher, Elektroinstallation und Heizungsanlage
- bezugsfertig ab sofort

Objektnummer: 26122119 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen

Alles zum Standort

Döpshofen ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Gessertshausen und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Naturparks Augsburg – Westliche Wälder. Die ruhige, ländlich geprägte Umgebung bietet ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und der Stadt Augsburg.

Die umliegenden Wälder und weitläufigen Landschaftsflächen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Besonders Naturliebhaber und Familien profitieren von den zahlreichen Möglichkeiten, die die Umgebung bietet. Ein besonderes Ausflugsziel ist das nahegelegene Kloster Oberschönenfeld, das mit seiner historischen Klosteranlage sowie den idyllischen Spazier- und Radwegen im Naturpark Augsburg – Westliche Wälder attraktive Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet.

Die für den täglichen Bedarf erforderlichen Einrichtungen befinden sich überwiegend in den umliegenden Ortsteilen und in der Gemeinde Gessertshausen. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind mit dem Auto gut erreichbar.

Auch verkehrstechnisch ist Döpshofen gut angebunden. Direkte Busverbindungen ab Döpshofen nach Gessertshausen und Bobingen ermöglichen eine praktische Anbindung an die umliegenden Gemeinden. In Gessertshausen befindet sich zudem ein Bahnhof mit Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Über die Landstraßen und die nahegelegene Autobahn A8 sind Augsburg und München gut erreichbar. Je nach Fahrtziel bietet auch die A96 eine Verbindung in Richtung München und ins westliche Münchner Umland.

Damit bietet Döpshofen attraktive Voraussetzungen für Berufspendler, die naturnah wohnen und zugleich eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung schätzen.

Objektnummer: 26122119 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen

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: 26122119 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen

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