

Gersthofen – Gersthofen

2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Gersthofen -mit Balkon

????????? ??????????: 23122070



www.von-poll.com

???? ??????: 168.000 EUR • ??????????: ca. 43 m² • ??????: 2

??????? ???????: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ??? ??????

???????? ?????????	23122070	????? ???????	168.000 EUR
???????????	ca. 43 m²	???????????	???????
?????? ???????	?????????????? ?????	???????????	Käuferprovision
???????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	2		MwSt.) des
????????????? ???	1		beurkundeten
???????????		????? ??????????????	Kaufpreises
???????????	1	?????????	2021
????? ??????????????	1967	?????????????	???????
		???????????	???????????

??????? ??????????: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????? ???????????	?????????????????? ???????????	BEDARF
???? ????????????	?????????	??????? ??????? ???????????	121.80 kWh/m²a
????????????? ?????????????????? ??????? ??	06.09.2028	?????????? ?????????????? ??????????	D
???? ????????????	???????????	???? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1967

??????? ?????????: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ????????



??????? ?????????: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ????????



??????? ?????????: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ????????



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

??????? ???????: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ????????



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 Bäckergergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

??????? ?????????: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

??? ?????? ???????????

Diese 2-Zimmerwohnung befindet sich in der 2.Etage einer gepflegten Wohnanlage im Zentrum von Gersthofen.

Ruhiges Wohnen in einer urbanen Lage inmitten grüner Umgebung.

Die ca 43 qm große Wohnung bietet mit dem hellen Wohnzimmer mit Zugang zum ruhigen Balkon abseits vom Straßenlärm und dem großen Schlafraum eine wahre Oase mitten in der Stadt.

Die kleine Küche ist über das Wohnzimmer erreichbar.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und alle öffentlichen Verkehrsmittel sind sofort fußläufig erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst- wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ?????????: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

???????????????? ???? ?????????

- zentrale Lage mitten in Gersthofen
- sofort bezugsbereit
- ruhiger Balkon mit Blick ins Grüne
- separate Küche
- Fenster mit Rollläden
- Waschraum
- Dachboden kann zusätzlich zum Kellerabteil genutzt werden
- gute Anbindung an A8 und B17
- Zug für Pendler in wenigen Minuten erreichbar
- 1 Gehminute zur Bushaltestelle

??????? ???????: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

??? ??? ??? ??????????

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.

Alle Versorgungseinrichtungen sind fußläufig zu erreichen. Für hohen Freizeitwert sorgen das Freibad „Gerfriedswelle“ oder das Ballonmuseum, sowie die Stadthalle mit ihren kulturellen vielfältigen Angeboten.

Die Wohnanlage befindet sich im Zentrum von Gersthofen. In unmittelbarer Nähe sind viele Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Drogerien, Apotheken und vieles mehr.

Zur nahe gelegenen B12/B17/A8 und zur Universitätsklinik sowie zum Fernbahnhof sind es nur einige Minuten .

??????? ???????: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2028.

Endenergiebedarf beträgt 121.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ?????????: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com