Gersthofen

Neubau: Energieeffizientes und modernes Wohnen

CODE DU BIEN: 25122044

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142 m^2 • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 224 m^2

CODE DU BIEN: 25122044 - 86368 Gersthofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25122044 - 86368 Gersthofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122044
Surface habitable	ca. 142 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2026
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	795.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 25122044 - 86368 Gersthofen

Informations énergétiques

Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25122044 - 86368 Gersthofen

La propriété

CODE DU BIEN: 25122044 - 86368 Gersthofen

La propriété

CODE DU BIEN: 25122044 - 86368 Gersthofen

Une première impression

In Gersthofen entsteht ein außergewöhnliches Neubauprojekt: Eine stilvolle Doppelhaushälfte, die durch hochwertige Materialien, intelligente Raumplanung und zeitloses Design überzeugen.

Erleben Sie ein Zuhause, das höchsten Wohnkomfort mit einer einladenden Atmosphäre verbindet. Großzügige Grundrisse, durchdachte Details und ein harmonisches Wohnkonzept schaffen ein Ambiente, das sowohl ästhetisch als auch funktional begeistert.

Exklusive Ausstattung & nachhaltige Bauweise
Die Verwendung erstklassiger Materialien unterstreicht den eleganten Charakter dieser Immobilie. Ein besonderes Augenmerk wurde auf Energieeffizienz gelegt: Eine leistungsstarke Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit nachhaltigen Baumaterialien ermöglicht umweltbewusstes und kosteneffizientes Wohnen nach modernsten Standards.

Raumaufteilung mit Wohlfühlfaktor
- Wohn- & Essbereich: Offen gestaltet und lichtdurchflutet – der perfekte Ort für gesellige Stunden. Eine großzügige Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie.
- Obergeschoss: Drei optimal geschnittene Zimmer und ein stilvolles, voll ausgestattetes Badezimmer mit Tageslicht.
- Dachgeschoss: Ein vielseitig nutzbares Studio – ideal als Arbeitsbereich oder persönlicher Rückzugsort.
- Keller: Zusätzlicher Stauraum oder vielseitig nutzbare Fläche.

Komfort bis ins Detail
Zwei überdachte Carport-Stellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und runden das durchdachte Wohnkonzept ab.

Hier entsteht ein exklusives Wohntraum – modern, nachhaltig und mit höchstem Anspruch an Design und Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 25122044 - 86368 Gersthofen

Détails des commodités

- Beliebte Lage
- Schnelle/gute Anbindung
- Durchdachte Raumaufteilung
- Unterkellert
- hochwertige Ausstattung
- Dachstudio
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- Terrasse
- 2 Carport-Stellplätze
- Fertigstellung 2026

CODE DU BIEN: 25122044 - 86368 Gersthofen

Tout sur l'emplacement

Gersthofen zählt zu den schönsten Städten im bayerisch-schwäbischen Landkreis Augsburg und grenzt direkt an die Stadt Augsburg.

Mit rund 20.000 Einwohnern ist Gersthofen ein attraktiver Wohnort, der eine hervorragende Infrastruktur bietet. Dazu gehören eine internationale Schule, zahlreiche Arztpraxen und Apotheken sowie das City Center mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden – vom Freibad über Sportanlagen bis hin zu den nahegelegenen Lechauen und dem Naherholungsgebiet „Westliche Wälder“. Diese idyllische Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein.

Dank der direkten Anbindung an die Bundesautobahn A8 und die Bundesstraße B2 sind sowohl nationale als auch internationale Verbindungen hervorragend gewährleistet. Zudem sorgt ein dichtes Netz aus Bus- und Bahnlinien – insbesondere entlang der Bahnstrecke Augsburg-Donauwörth – für eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.
Diese perfekte Mischung aus urbaner Nähe und ländlicher Ruhe verleiht Gersthofen seinen einzigartigen Charakter und unterstreicht das hohe Lebens- und Arbeitsniveau, das hier geboten wird.

CODE DU BIEN: 25122044 - 86368 Gersthofen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25122044 - 86368 Gersthofen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com