

Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

# Viel Platz zum Wohnen, Arbeiten oder Vermieten mit zusätzlichem Baugrundstück

????????? ??????????: 24122068

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 280 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ?????? ????: 955 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122068	????? ???????	595.000 EUR
????????????	ca. 280 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	10		
?????????????? ???	6	?????????	????????
????????????		??????????????	
????????????	3	?????????	?????????, ??????
????? ??????????????	1964		
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????		

???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
???? ???? ??????????	?????	???????? ???? ???? ?????????????	317.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	18.06.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
???? ???? ??????????	?????	???? ???? ?????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1990

???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

?? ?????????



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

?? ?????????



???????? ?????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

?? ????????



???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

?? ?????????



# 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

???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpschhofen – Gessertshausen

?? ?????????



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**VP 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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD® | [www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

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

In idyllischer Lage von Gessertshausen befindet sich dieses charmante Mehrfamilienhaus mit drei separaten Wohneinheiten und einem zusätzlichem Grundstück. Mit einer gesamten Wohnfläche von etwa 280 m<sup>2</sup> und gut geschnittenen Räumlichkeiten eignet sich diese derzeit leerstehende Immobilie hervorragend für Mehrgenerationen-Wohnen oder die Vermietung an mehrere Parteien. Dieses großzügige Haus bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten und ist ideal für Investoren oder Käufer, die ein Projekt mit hohem Potenzial suchen. Jede Wohneinheit verfügt über 3 Zimmer und einen großzügigen Wohn-Essbereich. Die gut geschnittenen Räumlichkeiten bieten viel Platz für individuelle Raumgestaltung und ermöglichen es, ein einzigartiges Wohnkonzept zu realisieren. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das zusätzliche Grundstück, das im Preis enthalten ist. Dieses bietet einen Bauplatz für weiteren Wohnraum und somit das Potenzial des Anwesens voll auszuschöpfen. Die Lage des Hauses im Landkreis ist ideal für ruhiges Wohnen und ermöglicht gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur und benachbarten Ortschaften. Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen. Die Kombination aus bestehendem Wohnraum und zusätzlichem Bauplatz macht dieses Angebot besonders attraktiv und vielseitig nutzbar. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

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

- sofort bezugsbereit
- idyllische Lage am Hang
- großzügige Raumaufteilung
- 3 Wohneinheiten
- 3 Einbauküchen
- Glasfaseranschluss
- innovatives Heizsystem: zwei Zentralheizungen samt Warmwasser-Versorgung (eine Scheitholzheizung und eine Öl-Heizung, die beide unabhängig voneinander gesteuert und betrieben werden können)
- Terrasse
- Balkon mit Wintergarten
- Garagen- und Außenstellplätze
- zusätzlicher Bauplatz im Preis inbegriffen

???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

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

Diese Immobilie befindet sich in Döpshofen, einem Ortsteil von Gessertshausen im Landkreis Augsburg. Kindergarten, Grundschule sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im benachbarten Gessertshausen und Fischach. Alle weiterführende Schulen stehen im nächstgelegenen Diedorf oder Neusäß zur Verfügung. Sowohl mit dem Pkw (B300) als auch mit dem Zug sind Sie bestens angebunden und können die Augsburger Innenstadt oder auch München in kürzester Zeit erreichen, Schwabmünchen in nur 15 Minuten, Landsberg in 30 Minuten, sowie Bobingen/Königsbrunn innerhalb von 20 Minuten.

???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 317.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24122068 - 86459 Gessertshausen / Döpshofen – Gessertshausen

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

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg  
E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)