

Gersthofen – Gersthofen

# Eigennutzer und Kapitalanleger: 3 Wohneinheiten, 2 bezugsfertig - vielseitig nutzbar

????????? ??????????: 25122049



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

???? ??????: 790.000 EUR • ??????????: ca. 260 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ??????? ????: 569 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

???????? ??????????: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25122049	????? ???????	790.000 EUR
????????????	ca. 260 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	10		
????????????? ???	7		
????????????		????? ??????????????	2004
????????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1970	???????????????	
?????? ??????????????	2 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	198.00 kWh/m²a
??????????????	12.05.2035	??????????????	
??????????????????		?????????????	F
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	1970
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

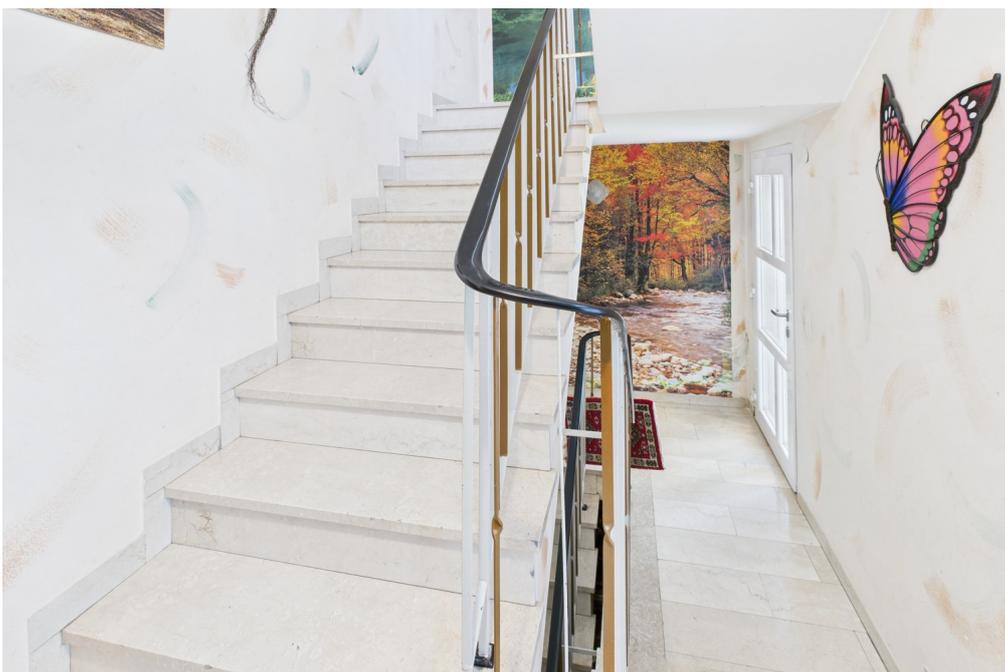
???????? ??????????: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ?????????



???????? ??????????: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ?????????



???????? ????????: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

?? ?????????

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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

# 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

??????? ???????: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Gersthofen. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> eröffnet Ihnen diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, als Kapitalanlage oder als Kombination aus eigenem Wohnen und Vermietung. Alle drei Einheiten sind großzügig als 3-Zimmer-Wohnungen gestaltet. Während die mittlere Wohnung aktuell vermietet ist, stehen das Erdgeschoss und das Dachgeschoss leer und können sofort bezogen oder neu vermietet werden – so genießen Sie maximale Flexibilität bei der Nutzung. Das Erdgeschoss überzeugt durch eine überdachte Terrasse, die an warmen Tagen ein geschütztes Plätzchen im Freien bietet. Ein gepflegter Garten bietet darüber hinaus Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten unter freiem Himmel. Die Wohnung im ersten Obergeschoss verfügt über einen sonnigen Balkon mit Markise, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen, die bequeme Parkmöglichkeiten und zusätzlichen Stauraum bieten. Fazit: Dieses vielseitige 3-Familienhaus vereint attraktives Wohnen und interessante Vermietungsperspektiven in einer ruhigen Lage. Ob als Mehrgenerationenhaus, Kapitalanlage oder in der flexiblen Kombination von Wohnen und Vermieten – hier eröffnen sich Ihnen zahlreiche Möglichkeiten. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie vorstellen zu dürfen.

??????? ???????: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

- beliebte und ruhige Wohnlage
- 3 Wohneinheiten
- vielseitig nutzbar, ob als Kapitalanlage, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutz und Vermietung
- 2 Einbauküchen
- überdachte Terrasse im Erdgeschoss
- Terrasse auf der Garage
- gepflegter Garten
- Balkon mit Markise
- 2 Garagen

??????? ????????: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

Die Stadt Gersthofen grenzt unmittelbar an das Augsburgener Stadtgebiet an und bietet eine gute Verkehrsanbindung durch den A8 Anschluss München-Stuttgart und in Nord/Süd Richtung über die B2/B17. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln der GVG - der Gersthofer Verkehrsgesellschaft -, die Sie in kurzer Zeit in die Stadtmitte Augsburgs bringen, haben Sie eine hervorragende Anbindung. Alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens, Cafés, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Drogerien, Apotheken und vieles mehr sind in Gersthofen schnell zu erreichen. Für hohen Freizeitwert sorgen das Freibad „Gerfriedswelle“ oder das Ballonmuseum, sowie die Stadthalle mit ihren kulturellen vielfältigen Angeboten.

??????? ???????: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 198.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25122049 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

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

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse 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)