

Gersthofen

# Neubau: Energieeffizientes und modernes Wohnen

Número da propriedade: 25122044



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

PREÇO DE COMPRA: 795.000 EUR • ÁREA: ca. 142 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 224 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25122044 - 86368 Gersthofen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25122044 - 86368 Gersthofen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25122044	Preço de compra	795.000 EUR
Área	ca. 142 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes
Quartos	3		
Casas de banho	1		
Ano de construção	2026		
Tipo de estacionamento	2 x Car port		

Número da propriedade: 25122044 - 86368 Gersthofen

## Dados energéticos

Aquecimento	Bomba de calor ar- água
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 25122044 - 86368 Gersthofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25122044 - 86368 Gersthofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25122044 - 86368 Gersthofen

## Uma primeira impressão

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 Wohnraum – modern, nachhaltig und mit höchstem Anspruch an Design und Lebensqualität.

Número da propriedade: 25122044 - 86368 Gersthofen

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25122044 - 86368 Gersthofen**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25122044 - 86368 Gersthofen

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 25122044 - 86368 Gersthofen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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