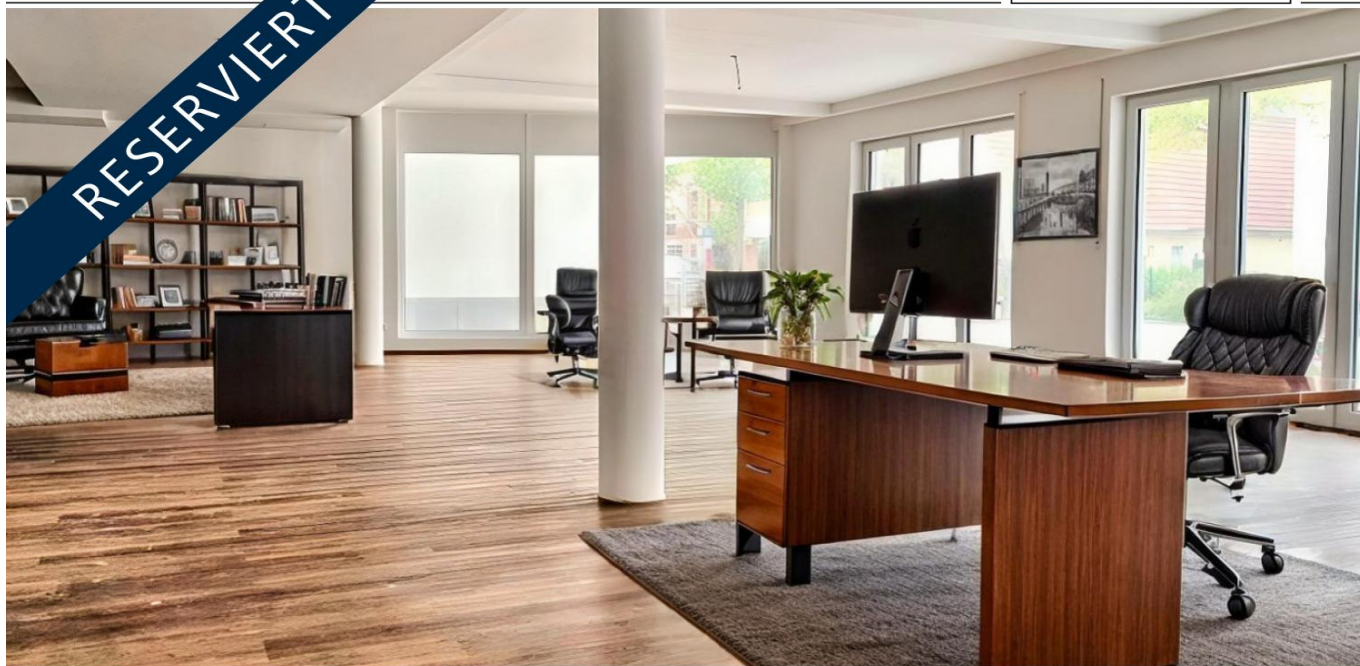


Gersthofen – Gersthofen

Wohnen und/oder arbeiten in beliebter Lage

CODE DU BIEN: 22122001_3

RESERVIERT



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 360.000 EUR

CODE DU BIEN: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – 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: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22122001_3	Prix d'achat	360.000 EUR
Année de construction	2019	Retail space	Surface de vente
Place de stationnement	5 x surface libre, 10000 EUR (Location), 2 x Parking souterrain, 30000 EUR (Vente)	Surface total	ca. 132 m²
		État de la propriété	Première occupation
		Technique de construction	massif
		Espace commercial	ca. 121.58 m²

CODE DU BIEN: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

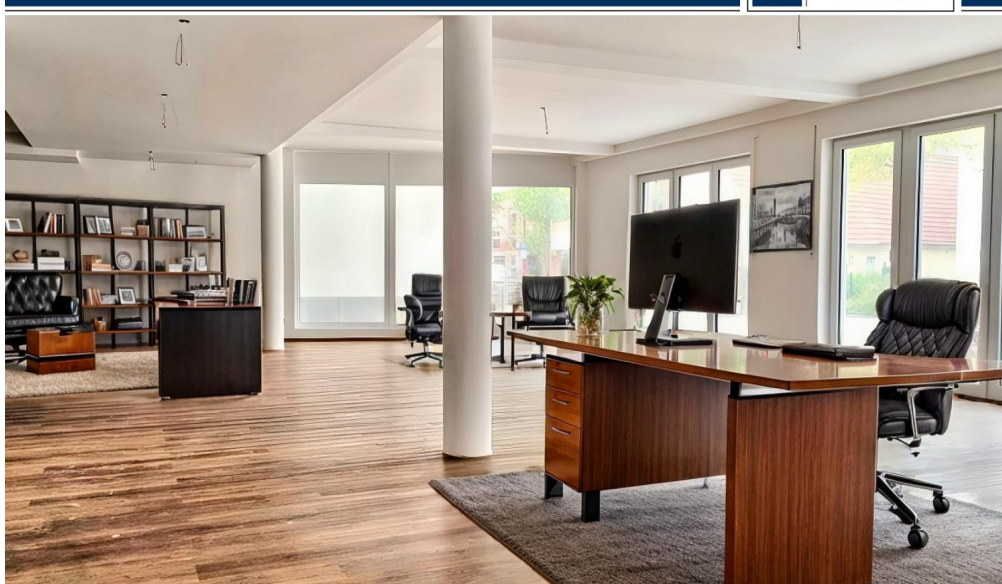
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	08.09.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	123.00 kWh/m²a
Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

La propriété



www.von-poll.com



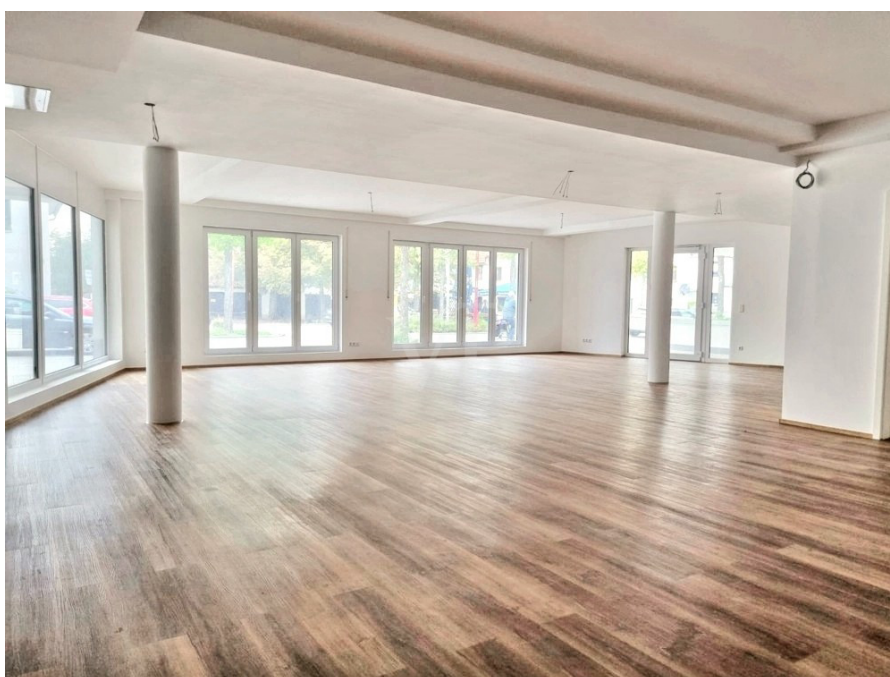
CODE DU BIEN: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

La propriété



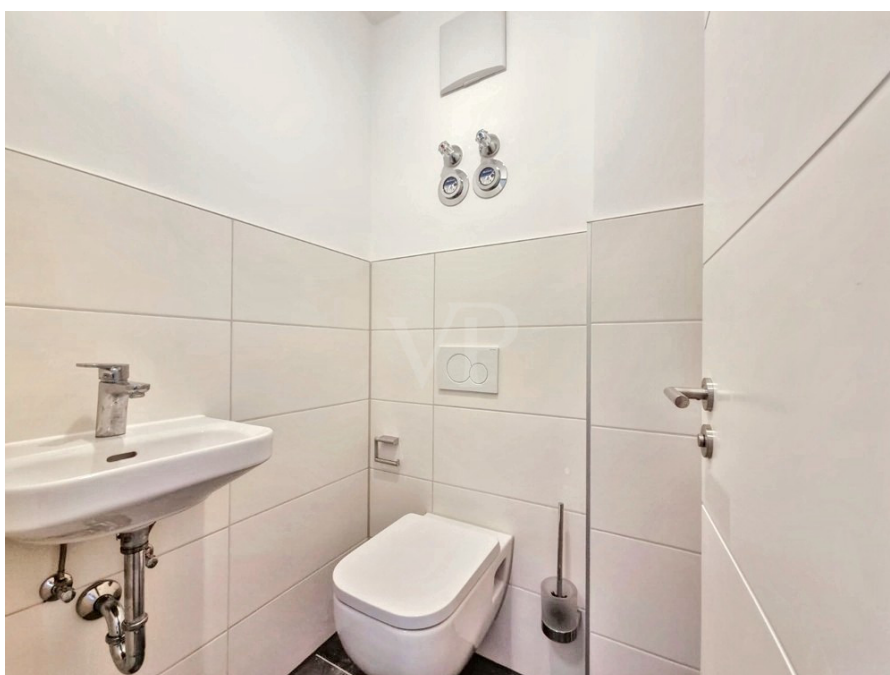
CODE DU BIEN: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

La propriété



CODE DU BIEN: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

La propriété



CODE DU BIEN: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

La propriété

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Une première impression

Modern, elegant und hochwertig - so präsentiert sich Ihnen diese Fläche im Erdgeschoss eines kleinen Wohn- und Geschäftshauses in Gersthofen. Ob als Geschäfts- und/oder Wohnräume, hier haben Sie die Möglichkeit sich mit Ihrer individuellen Nutzungsgestaltung selbst zu verwirklichen. Die moderne Architektur mit großzügiger Funktionalität besticht vor allem durch die helle und durchdachten Raumgestaltung. Die lichterfüllte Gewerbeeinheit ist vielseitig einsetzbar, zum Beispiel als Verkaufsfläche, Praxis oder Büro. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Détails des commodités

- hochwertige Ausstattung
- moderner, gut durchdachter Grundriss
- 2 Tiefgaragenstellplätze (jeweils zzgl. 30.000,-- €)
- 5 Außenstellplätze (jeweils zzgl. 10.000,-- €)
- zentrale Lage

CODE DU BIEN: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Tout sur l'emplacement

Gersthofen gehört zu den schönsten Städtchen im bayerisch-schwäbischen Landkreis Augsburg und grenzt unmittelbar an die Stadt Augsburg. Mit seinen ca. 20.000 Einwohnern ist Gersthofen ein beliebter Wohnstandort und verfügt zudem über eine sehr gute Infrastruktur, wie eine internationale Schule, Ärzte und Apotheken, das City Center mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, das Freibad, Sportplatz und vieles mehr. Das Objekt liegt nur wenige Minuten vom Lech, den Lechauen und dem Naherholungsgebiet "Westliche Wälder" entfernt und garantiert somit pure Entspannung. Die angrenzende Lage zu Augsburg und die Nähe zur A 8 garantieren eine sehr gute Verkehrsanbindung nach München, Ulm, Stuttgart oder ins Allgäu sowie in Richtung Nürnberg. Gersthofen hat einen Bahnhof an der Bahnstrecke Nürnberg–Augsburg. Vom Bahnhof Gersthofen gibt es in der Regel stündliche Verbindungen nach Augsburg, München und Donauwörth. Zusätzlich fährt die Buslinie 512 von Gersthofen über Hirblingen, Täferlingen, Neusäß und Augsburg West nach Steppach.

CODE DU BIEN: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2030. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 84.00 kwh/(m²*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 22.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Contact

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com