

Gersthofen – Gersthofen

## Reserviert: Gersthofen Zentrum mit Balkon

CODICE OGGETTO: 23122070

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 43 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                                    |                                                                           |
|---------------------|-----------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23122070              | Prezzo d'acquisto                  | 150.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 43 m <sup>2</sup> | Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Tipologia tetto     | a due falde           | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Piano               | 2                     | Modernizzazione / Riqualificazione | 2021                                                                      |
| Vani                | 2                     | Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Camere da letto     | 1                     | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 1                     | Caratteristiche                    | Balcone                                                                   |
| Anno di costruzione | 1967                  |                                    |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                           | Elettro                             | Consumo energetico                                    | 121.80 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 06.09.2028                          | Classe di efficienza energetica                       | D                   |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico                           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1967                |

CODICE OGGETTO: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

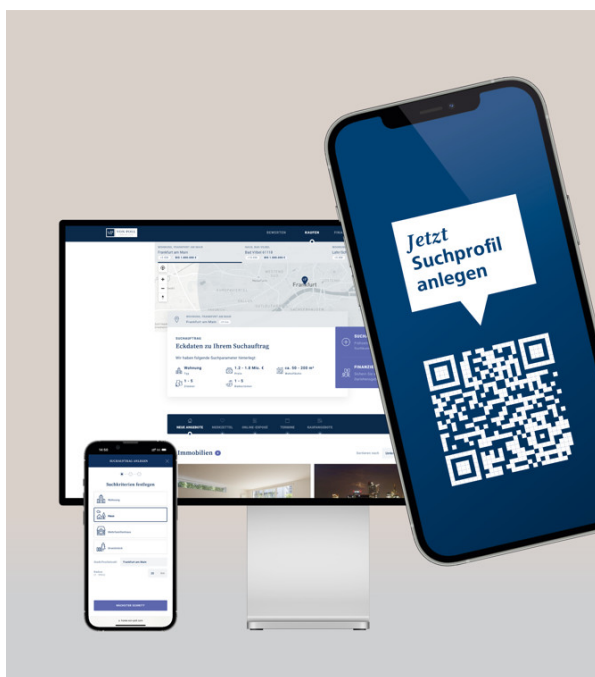
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# 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

CODICE OGGETTO: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## La proprietà



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 Bäckergergasse | 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)

**CODICE OGGETTO: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Una prima impressione

Diese 2-Zimmerwohnung mitten in Gersthofen bietet mit ca. 43 m<sup>2</sup> mehr Platz als gedacht:

2 Zimmer, Bad mit Badewanne und eine kleine Küche mit Fenster. Der Balkon rundet das Angebot für die charmante Wohnung in der 2. Etage ab.

Die Wohnung ist sofort bezugsbereit.

Überzeugen Sie sich selbst - wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODICE OGGETTO: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Dettagli dei servizi

- Balkon
- 3fach verglaste Fenster
- separate Küche
- Fenster mit Rolläden
- zentrale Lage mitten in Gersthofen
- sofort bezugsbereit
- gute Anbindung an A8 und B17
- Zug für Pendler in wenigen Minuten erreichbar



**CODICE OGGETTO: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Tutto sulla posizione

Die Stadt Gersthofen grenzt unmittelbar an das Augsburger Stadtgebiet an und bietet eine gute Verkehrsanbindung durch den A8 Anschluß München-Stuttgart und in Nord/Süd Richtung über die B2/B17.

Alle Versorgungseinrichtungen sind fußläufig zu erreichen. Für hohen Freizeitwert sorgen das Freibad „Gerfriedswelle“ oder das Ballonmuseum, sowie die Stadthalle mit ihren kulturellen vielfältigen Angeboten.

Die Wohnanlage befindet sich im Zentrum von Gersthofen. In unmittelbarer Nähe sind viele Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Drogerien, Apotheken und vieles mehr.

Zur nahe gelegenen B12/B17/A8 und zur Universitätsklinik sowie zum Fernbahnhof sind es nur einige Minuten .

**CODICE OGGETTO: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2028.

Endenergiebedarf beträgt 121.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**CODICE OGGETTO: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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