

Gersthofen – Gersthofen

## 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Gersthofen -mit Balkon

Objektnummer: 23122070



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

KAUFPREIS: 168.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 23122070   |
| Wohnfläche   | ca. 43 m²  |
| Dachform     | Satteldach |
| Etage        | 2          |
| Zimmer       | 2          |
| Schlafzimmer | 1          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1967       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 168.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Elektro       | Endenergiebedarf            | 121.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.09.2028    | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuierung                | Elektro       | Baujahr laut Energieausweis | 1967           |

Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Die Immobilie



**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

Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Ein erster Eindruck

Diese 2-Zimmerwohnung befindet sich in der 2.Etage einer gepflegten Wohnanlage im Zentrum von Gersthofen. Ruhiges Wohnen in einer urbanen Lage inmitten grüner Umgebung. Die ca 43 qm große Wohnung bietet mit dem hellen Wohnzimmer mit Zugang zum ruhigen Balkon abseits vom Straßenlärm und dem großen Schlafraum eine wahre Oase mitten in der Stadt. Die kleine Küche ist über das Wohnzimmer erreichbar. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und alle öffentlichen Verkehrsmittel sind sofort fußläufig erreichbar. Überzeugen Sie sich selbst- wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Ausstattung und Details

- zentrale Lage mitten in Gersthofen
- sofort bezugsbereit
- ruhiger Balkon mit Blick ins Grüne
- separate Küche
- Fenster mit Rollläden
- Waschraum
- Dachboden kann zusätzlich zum Kellerabteil genutzt werden
- gute Anbindung an A8 und B17
- Zug für Pendler in wenigen Minuten erreichbar
- 1 Gehminute zur Bushaltestelle

Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Alles zum Standort

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 .

Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2028. Endenergiebedarf beträgt 121.80 kwh/(m²\*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.

Objektnummer: 23122070 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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