Gersthofen

# Neubau: Energieeffizientes und modernes Wohnen

***Objektnummer: 25122044***

**KAUFPREIS:** 795.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 142 m$^2$ • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 224 m$^2$

**Objektnummer: 25122044 - 86368 Gersthofen**


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

**Objektnummer: 25122044 - 86368 Gersthofen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25122044 |
| Wohnfläche | ca. 142 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2026 |
| Stellplatz | 2 x Carport |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 795.000 EUR |
| Haus | Doppelhaushälfte |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC |

**Objektnummer: 25122044 - 86368 Gersthofen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

**Objektnummer: 25122044 - 86368 Gersthofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25122044 - 86368 Gersthofen**

# Ein erster Eindruck

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

**Objektnummer: 25122044 - 86368 Gersthofen**

# Ausstattung und Details

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

**Objektnummer: 25122044 - 86368 Gersthofen**

# Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25122044 - 86368 Gersthofen**

# Weitere Informationen

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.

**Objektnummer: 25122044 - 86368 Gersthofen**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com