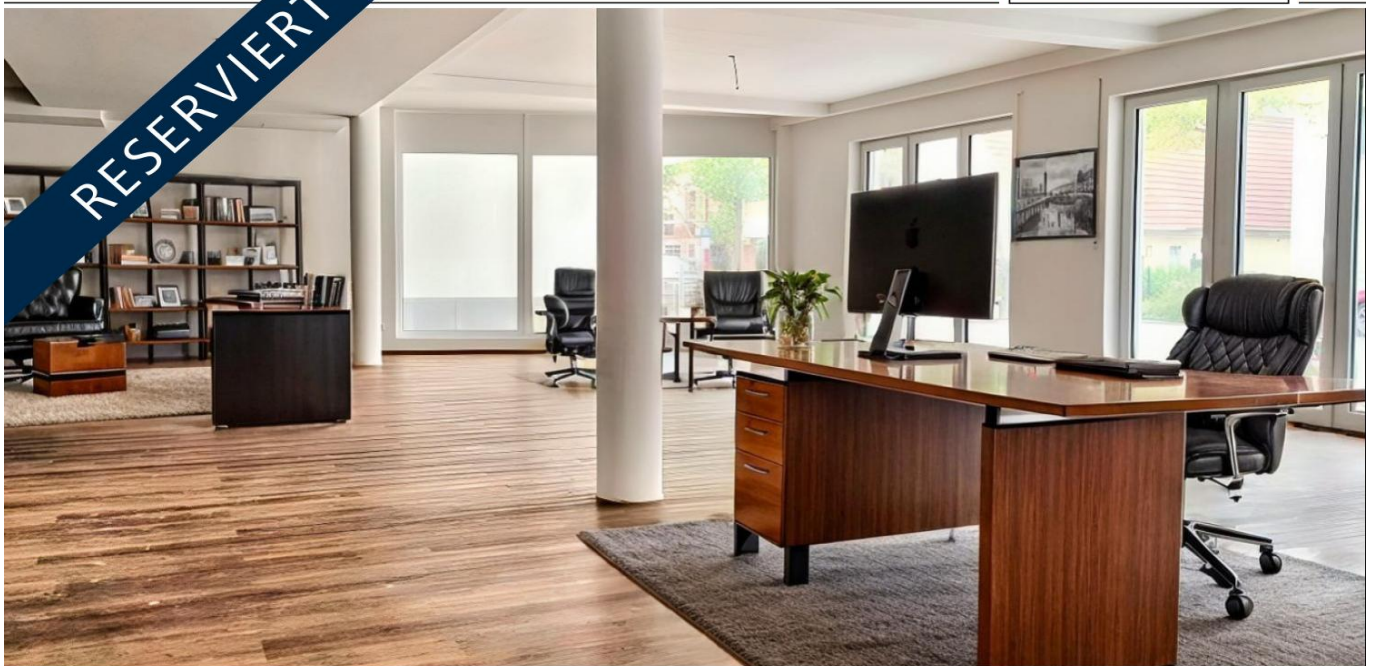


Gersthofen – Gersthofen

Wohnen und/oder arbeiten in beliebter Lage

Property ID: 22122001_3

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 360.000 EUR

Property ID: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

At a glance

Property ID	22122001_3	Purchase Price	360.000 EUR
Year of construction	2019	Total Space	ca. 132 m²
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 10000 EUR (Rent), 2 x Underground car park, 30000 EUR (Sale)	Condition of property	First occupancy
		Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 121.58 m²

Property ID: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

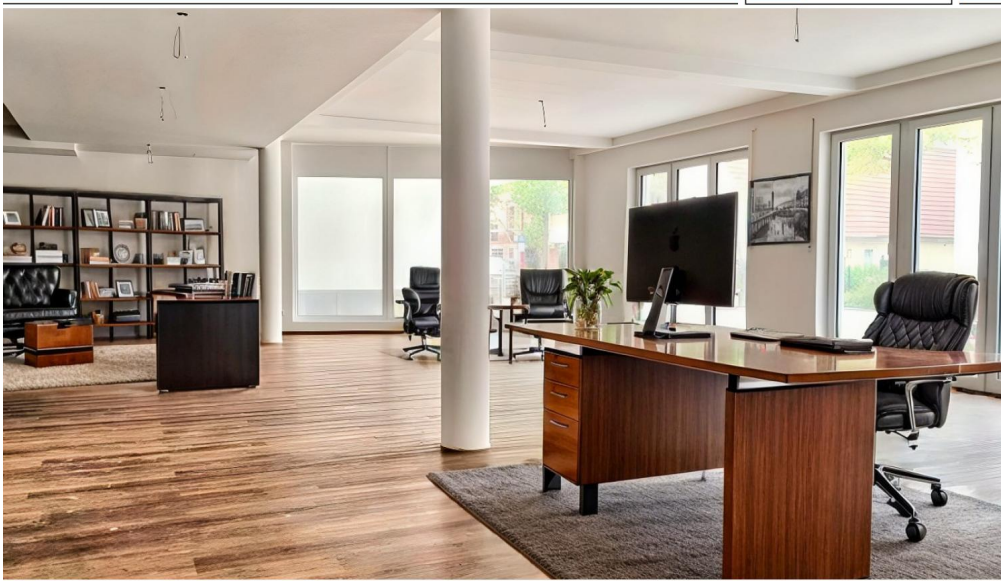
Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	08.09.2030
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	123.00 kWh/m²a
Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

The property



www.von-poll.com



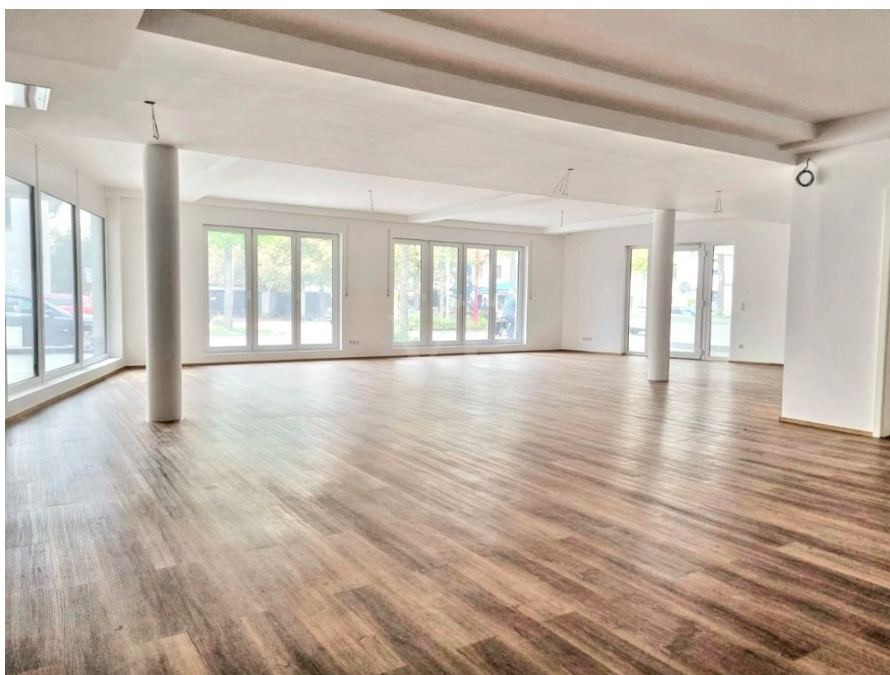
Property ID: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

The property



Property ID: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

The property



Property ID: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

The property



Property ID: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

The property



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

Property ID: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

The property

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.

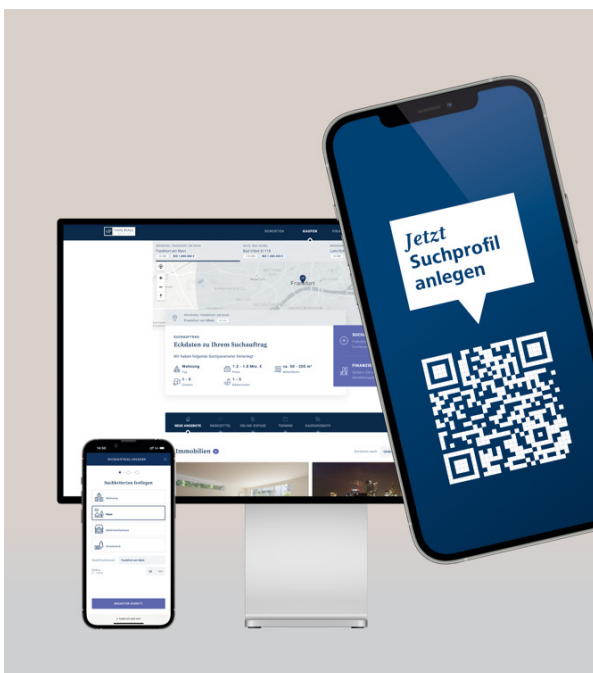
Kontaktieren Sie uns unter:

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



Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

A first 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.

Property ID: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Details of amenities

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

Property ID: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

All about the location

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.

Property ID: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Other information

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.

Property ID: 22122001_3 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com