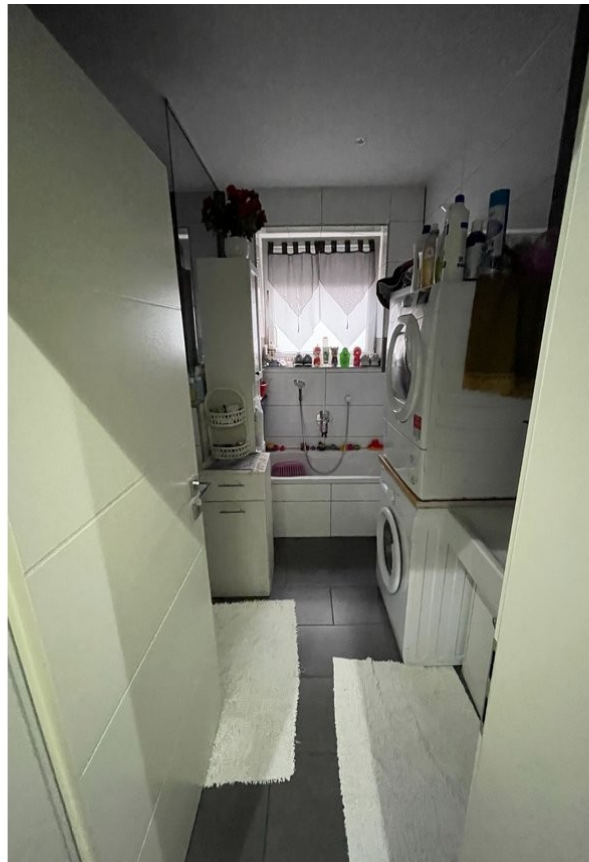




Immobilienexposé  
**Katip | geräumige Eigentumswohnung**

**\*provisionsfrei**

Objekt-Nr.:  
124312264



## Wohnung zum Kauf


Katip | geräumige Eigentumswohnung \*provisionsfrei

**Kaufpreis**  
549.750 €

 **134,26 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **4**  
Zimmer

 **1956**  
Baujahr

 **3**  
Schlafzimmer

 **1**  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	549.750 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	provisionsfrei	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	124312264	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	20
	Stellplätze	20
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	134,26 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Balkone	1
<b>Weitere Informationen</b>	Provisionspflichtig	✓
	Vermietet	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1956
	Unterkellert	Ja

## Beschreibung

Hier bieten wir eine geräumige Eigentumswohnung im Erdgeschoss in einer zukunftssträchtigen Wohnlage in Gersthofen an.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 134,26 m<sup>2</sup> und besteht aus einem großzügigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, einem Badezimmer sowie einer separaten Küche. Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.

Des Weiteren verfügt die Wohnung über eine wunderschöne, großzügige Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Die Wohnräume:

Kochen/Essen

Wohnen

Schlafen

Kind 1

Kind 2

Bad

Flur

Terrasse

Bei uns haben Sie die Wahl zwischen einem exklusiven Tiefgaragen-Stellplatz (im Bau) oder einem Außenstellplatz für Ihr Fahrzeug.

Der Tiefgaragen-Stellplatz wird neu errichtet und bietet Ihnen höchste Sicherheit und

Komfort. Parken Sie Ihr Fahrzeug ab sofort sicher und geschützt in Ihrem eigenen Parkplatz und sparen Sie sich die lästige Suche nach einem freien Stellplatz. Der Kaufpreis für diesen Tiefgaragen-Stellplatz beträgt 24.900,00 €.

Alternativ bieten wir Ihnen auch einen Außenstellplatz an. Der Kaufpreis für diesen Außenstellplatz beträgt 16.900,00 €.

Die Wohnanlage besteht aus insgesamt 6 Wohneinheiten und bietet Außenstellplätze für jeden Bewohner. Die Anlage befindet sich in einer noch stark frequentierten Mischlage.

Neben der Bestandsimmobilie bietet das Grundstück auch die Möglichkeit Neubauwohnungen mit 6 weiteren Wohneinheiten und 10 Tiefgaragenstellplätze. Das Neubauprojekt ist bereits genehmigt und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 394,64 m<sup>2</sup>. Der Bau soll im September diesen Jahres beginnen.

Somit entsteht eine neuwertige Wohnanlage mit 12 Wohneinheiten, Tiefgarage und vielen Außenbereichen zur Verfügung.

Sichern Sie sich jetzt diese attraktive Bestandswohnung in einer hervorragenden Wohnlage und profitieren Sie von der Möglichkeit.

Gerne können wir Ihnen hier eine Beratung vor Ort anbieten und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich im begehrten Ort Gersthofen (Nähe Augsburg).

Ob Sie das Leben in der Stadt bevorzugen oder das Landleben genießen wollen, Gersthofen bietet Ihnen eine gute Anbindung in Nachbarstädte und -Gemeinden.

Von hier aus können Sie in etwa drei Minuten mit dem Auto die A8 in Richtung München oder Stuttgart erreichen. Die Autobahn A8 durchquert Gersthofen in Ost-West-Richtung, während die vierspurige Bundesstraße B2/B17 in Süd-Nord-Richtung verläuft und mehrere Anschlussstellen in Gersthofen bietet.

Der Bahnhof Gersthofen befindet sich lediglich 150 Meter entfernt und ist somit in nur 2 Gehminuten bequem zu erreichen. Somit haben Sie optimale und kurze Anbindungen mit stündlichen Verbindungen Richtung Augsburg, München, Donauwörth usw.

Diese hervorragende Lage macht die Immobilie zu einem idealen Wohnort für Pendler und Personen, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr schätzen.

Die Lage bietet Ihnen zahlreiche Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe wie öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte- und Zahnarztpraxen, Baumärkte, Fitnessstudios, Restaurants, Sportvereine, Banken und vieles mehr.

Für berufstätige Eltern ist das Betreuungsangebot der Stadt Gersthofen besonders attraktiv: Durch das reichhaltige Angebot, von der Krippe bis zum Hort, werden Familie und Arbeit optimal vereinbart. Des Weiteren verfügt die Stadt über eine umfangreiche und hochwertige Kinderbetreuung, zahlreiche Kinderspielplätze, drei Grundschulen, eine Mittelschule sowie ein Gymnasium.

Mit mehreren in Gersthofen und direkter Umgebung niedergelassenen Ärzten nahezu aller Fachrichtungen, ist die medizinische Versorgung hier bestens gewährleistet. Ebenfalls ist für das Wohl ihrer Haustiere durch mehrere ortsansässige Tierärzte gesorgt.

Ausgezeichnet ist außerdem der hohe Freizeitwert der Stadt mit seinen zahlreichen Angeboten und Attraktivitäten. In Gersthofen gibt es 120 Vereine, die sich nicht nur sportlichen Aktivitäten widmen, sondern auch soziale und caritative Zwecke erfüllen. Von Schach bis Fußball, über Musik bis zum Tierschutz. Die Stadt bietet ihren Bürgerinnen und Bürgern außerdem über das ganze Jahr hinweg mit dem Frei- und Hallenbad "Gerfriedswelle" (inkl. Saunabereich) Spaß und Erholung im Wasser.

Gersthofen und die Region bietet vielfältigste Möglichkeiten der Naherholung für ein ausgewogenes Leben. Dabei profitiert Gersthofen und seine Stadtteile von der besonderen geographischen Lage: Eingerahmt von Lech und dem Naherholungsgebiet "Westliche Wälder" lässt sich hier das Leben ganz bewusst genießen und viele Freizeitaktivitäten ausleben.

Die Stadt Gersthofen ist zudem deutschlandweit einer der Top Wirtschaftsstandorte: mit über 13.000 Arbeitsplätzen auf 22.500 Einwohner bietet die Stadt herausragend gute Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmer und Berufstätige.

Zusammenfassend bieten wir Ihnen hier eine solide Immobilie in einer äußerst attraktiven Lage an. Wir unterstützen Sie gerne dabei, in Gersthofen Ihr neues Zuhause zu finden.

## Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- provisionsfrei für Käufer

Wenn Sie mehr zu diesem Inserat erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adresdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in

Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

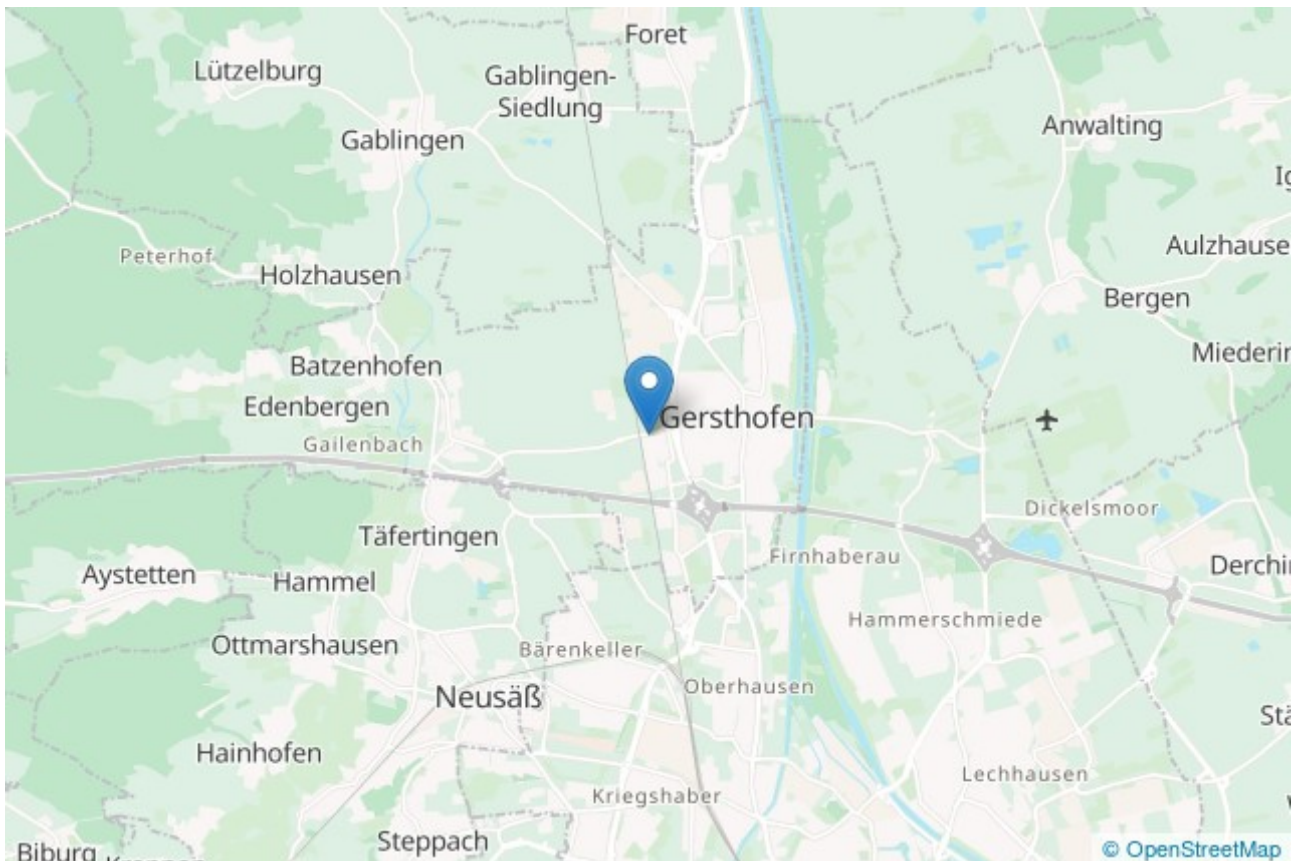
## Ihr Ansprechpartner

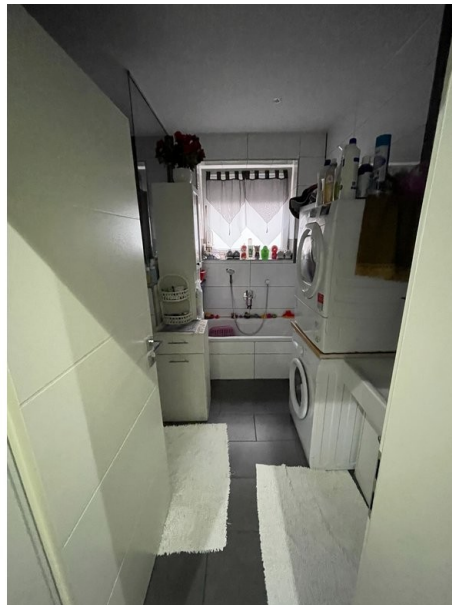
<b>Name</b>	A. Katip
<b>Telefon</b>	0821 / 408 904 11
<b>Ort</b>	86150 Augsburg
<b>E-Mail</b>	<a href="mailto:anfrage@katip-immobilien.de">anfrage@katip-immobilien.de</a>
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.katip-immobilien.de">https://www.katip-immobilien.de</a>



## Lage und Umgebung

86368 Gersthofen





Badezimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Essbereich



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Eingangsbereich



Außenansicht und Innenhof



[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)