



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | moderne 3-ZKB  
Erdgeschosswohnung mit großem  
Garten in Gersthofen \* mit Garage**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2024-851**

## Wohnung zum Kauf

in 86368 Gersthofen



## Details

Provisionspflichtig

Gartennutzung

Wintergarten

Abstellraum

Gäste-WC

Kaufpreis

**349.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % Käuferprovision inkl.  
19 % MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**78 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Grundstück (ca.)

**480 m<sup>2</sup>**

Gartenfläche (ca.)

**150 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Baujahr

**1960**

Stellplatzpreis (Garage)

**15.000 €**

Zustand

**teil/vollrenoviert**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Fenster**

Boden

**Fliesen**

## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine stilvoll moderne 3-ZKB Erdgeschosswohnung mit Garten in Gersthofen.

Die Immobilie wurde im Jahr 1960 erbaut.

Sie befindet sich im Erdgeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup>.

Die Wohnanlage präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Diese Wohnung selbst wurde zuletzt im Jahr 2019 renoviert.

Sie ist ab sofort oder nach Vereinbarung bezugsfertig und bietet Ihnen eine ideale Möglichkeit, ein neues Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Das Herzstück der Wohnung ist der gemütliche und einladende Wohnbereich, der viel Platz für Entspannung und Geselligkeit bietet.

In einem Garten mit einer schönen Terrasse können Sie den Sommer genießen und sich entspannen, während Sie die frische Luft und die grüne Umgebung genießen.

Die modern gestaltete Küche (bei Bedarf-mit Aufpreis) ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet, um das Kochen zu einem echten Vergnügen zu machen.

Ein gut geschnittenes Schlafzimmer und ein zusätzliches Zimmer, das sich perfekt als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet ist ebenso vorhanden.

Das Badezimmer verfügt über eine moderne Ausstattung, darunter eine ebenerdige Dusche, einen Waschtischunterschrank mit Spiegelschrank.

Zum Angebot gehört auch eine Garage mit Außenstellplatz, der separat zum Kaufpreis in Höhe von 15.000,00 € erworben werden kann.

Ein abgeschlossenes Kellerabteil, ein Trockenraum und ein Fahrradraum sind weitere Vorteile dieser Immobilie.

Für Sie zum Überblick:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer / Arbeitszimmer
- Küche
- Badezimmer
- mit Garten
- Keller
- Garagen- und Außenstellplatz

Die Wohnung eignet sich als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

Wir sind Ihnen gerne behilflich bei der Suche nach dem passenden Finanzierungspartner.

Diese Wohnung bietet Ihnen ein komfortables und gepflegtes Zuhause in einer beliebten Wohngegend.

Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Wir freuen uns auf Sie.

## **Ausstattung**

- Modernisiert in den Jahren 2015 und Kernsanierung 2019
- Möglichkeit zum Erwerb einer hochwertigen Einbauküche (gegen Aufpreis)
- massivbauweise
- 3-Zimmer
- gute Raumaufteilung
- Bad mit Dusche
- mit Garagen- und Außenstellplatz zzgl. zum Kaufpreis
- Öl-Zentralheizung
- Böden: Fliesen und Vinyl
- Elektrik auf neustem Stand
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Schallschutz
- Rollläden mit Gurten

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, 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.

## Lage & Umgebung

86368 Gersthofen

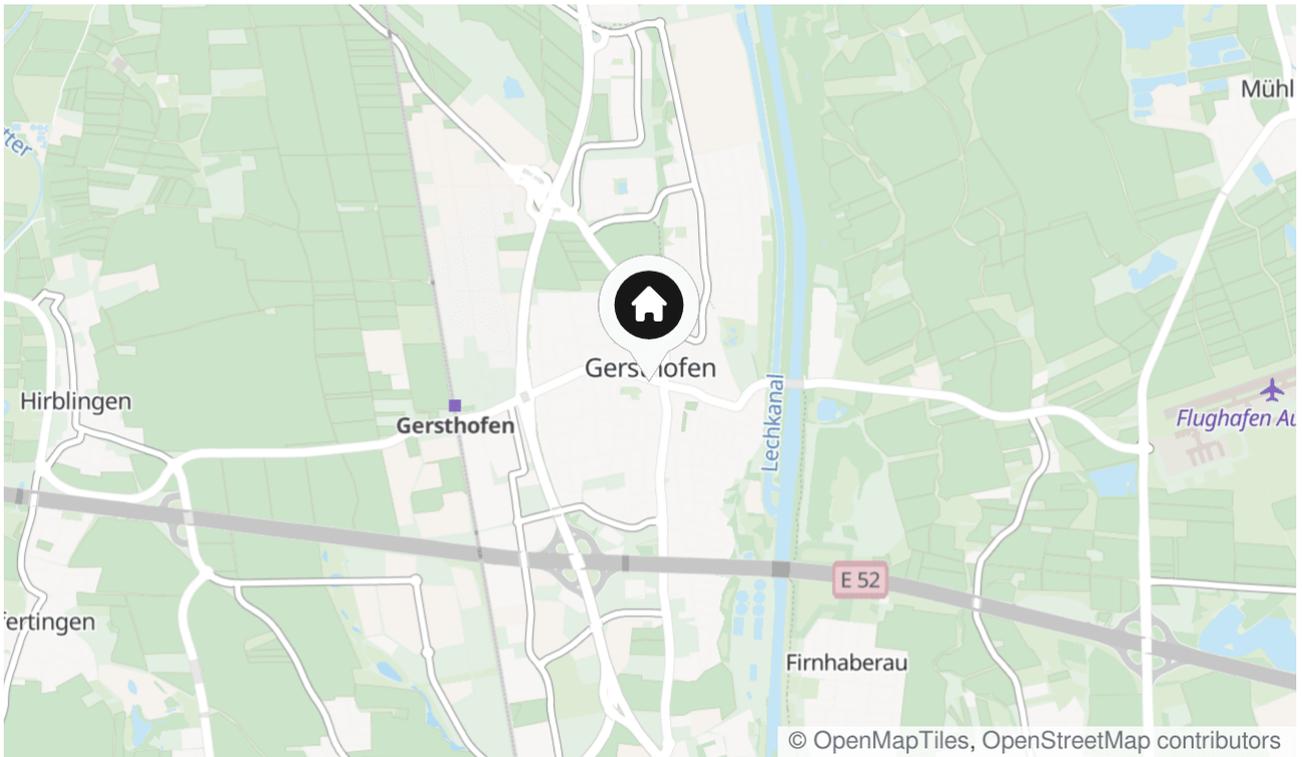
Die Gartenwohnung befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage in Gersthofen, einem malerischen Vorort, der für seine angenehme Wohnatmosphäre und seine Nähe zur Natur bekannt ist. Gersthofen liegt im bayrischen Landkreis Augsburg und zeichnet sich durch seine ruhige und familienfreundliche Umgebung aus.

Die Lage ist eine ruhige Wohnstraße, die von grünen Bäumen gesäumt wird und eine angenehme Atmosphäre bietet. Die Anwohner genießen hier die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend und zugleich die Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs.

In unmittelbarer Nähe der Gartenwohnung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, die den Alltag erleichtern. Auch Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Die Autobahn A8 ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die benachbarten Städte wie Augsburg und München. Öffentliche Verkehrsmittel, einschließlich Busse und Bahnen, sind ebenfalls gut erreichbar und ermöglichen eine bequeme Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug.

Für Naturliebhaber und Freizeitsportler bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Parks, Radwege und Wanderwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Aktivitäten im Grünen ein.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

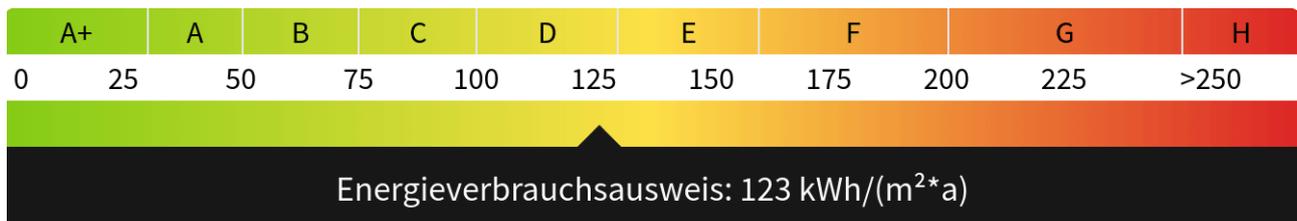
**123 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**Öl**

Wesentlicher Energieträger

**Öl**





Garten



Wohnzimmer



Esszimmer



Esszimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Garten



Garten



Außenansicht

## Kontakt

### **Katip Immobilien GmbH**

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr A. Katip

### **Impressum**

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

### **Besuchen Sie uns im Internet**

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

