



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | Sanierte 3-ZKB Wohnung in  
Gersthofen**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2024-796**

## Wohnung zum Kauf

in 86368 Gersthofen - Augsburg - Land - Gersthofen



## Details

Provisionspflichtig

Gartennutzung

Kaufpreis

**339.000 €**

Hausgeld

**400 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

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

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)

**75 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Kategorie

**Gehoben**

Etage

**0**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl Balkone

**1**

Anzahl Loggias

**1**

Baujahr

**1960**

Stellplatzpreis (Garage)

**30.000 €**

Garagenanzahl

**2**

Zustand

**voll saniert**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Wanne, Fenster**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine schöne, 2020 kernsanierte 3-ZKB Hochparterrewohnung mit Gemeinschaftsgarten und Loggia in Gersthofen.

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. im Jahr 1960 erbaut.

Die Wohnanlage präsentiert sich in einem sehr familiären und gepflegten Zustand.

Diese Wohnung selbst wurde zuletzt im Jahr 2020 kernsaniert (inkl. Elektrik und Wasserleitungen) und bietet eine Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup>.

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

Eine moderne und mit allen Geräten ausgestattete Küche bietet höchsten Komfort und erfüllt alle Wünsche.

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 Badewanne, ein WC, ein Waschbecken und ein Fenster zur natürlichen Belüftung.

Zum Angebot gehört auch eine Einzelgarage mit Außenstellplatz, die separat zum Kaufpreis in Höhe von 30.000,00 € erworben werden können.

Ein abgeschlossenes Kellerabteil mit eigenem Waschmaschinenanschluss rundet das Angebot fein ab.

Für Sie zum Überblick:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer / Arbeitszimmer
- moderne Küche
- Badezimmer
- mit Gemeinschaftsgarten
- 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**

- Kernsaniert im Jahr 2020 samt Elektrik und Wasserleitungen
- Hochwertigen Einbauküche
- 3-Zimmer
- gute Raumaufteilung
- Bad mit Badewanne
- mit Garagen- und Außenstellplatz zzgl. zum Kaufpreis
- Gas-Zentralheizung
- Böden: Fliesen und Laminat
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Schallschutz
- elektrische Rollläden

## **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 - Augsburg - Land - Gersthofen

Die angebotene Immobilie befindet sich in dem begehrten Ort Gersthofen.

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 5 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.

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.

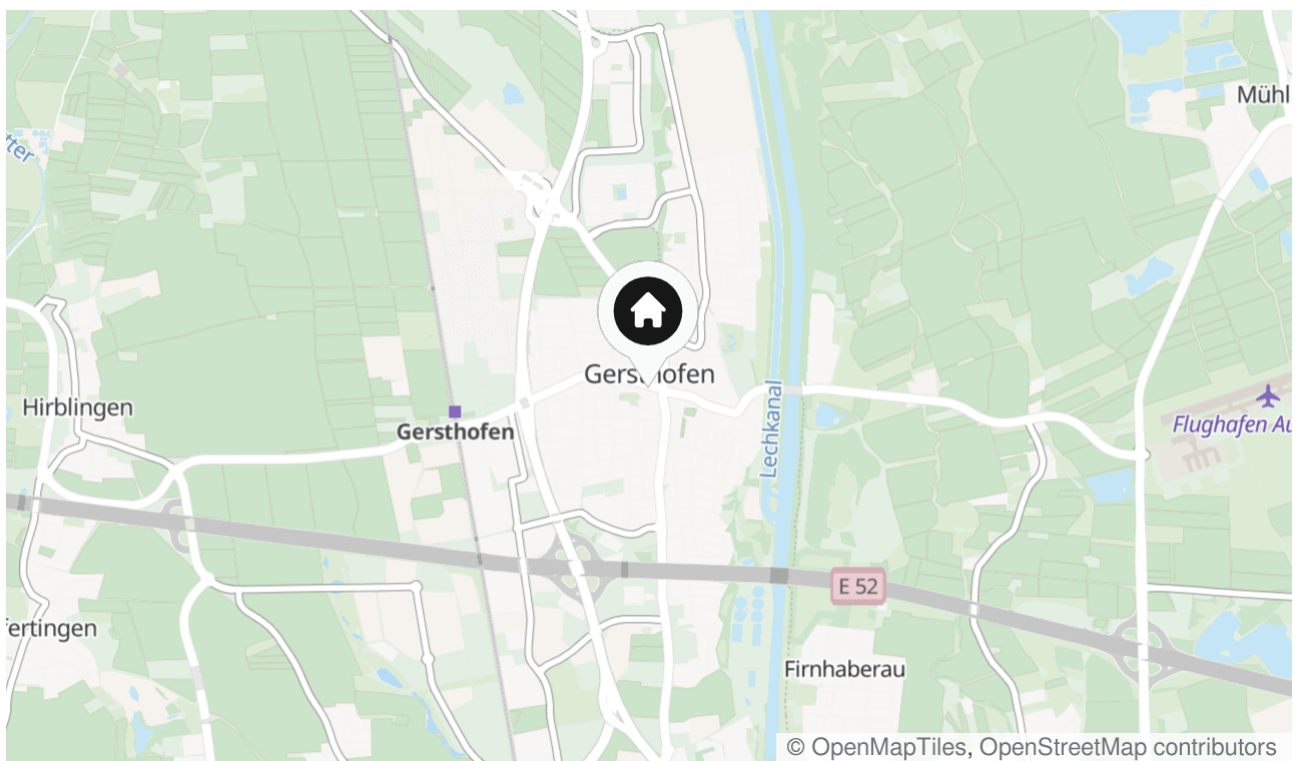
Ausgezeichnet ist außerdem der hohe Freizeitwert der Stadt mit seinen zahlreichen Angeboten und Attraktivitäten. In Gersthofen gibt es 120 Vereine, die sich nicht nur sportlichen Aktivitäten widmen, sondern auch soziale und caritative Zwecke erfüllen. Von Schach bis Fußball, über Musik bis zum Tierschutz. 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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



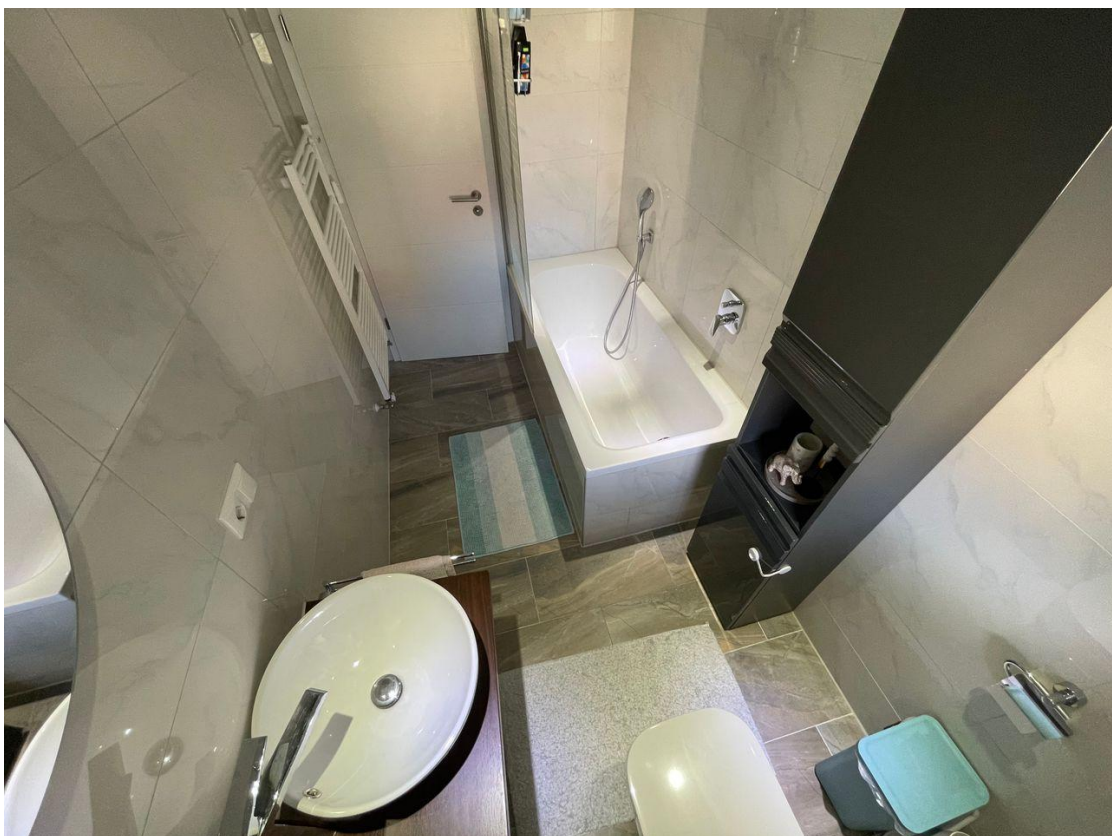
Kinderzimmer



Küche



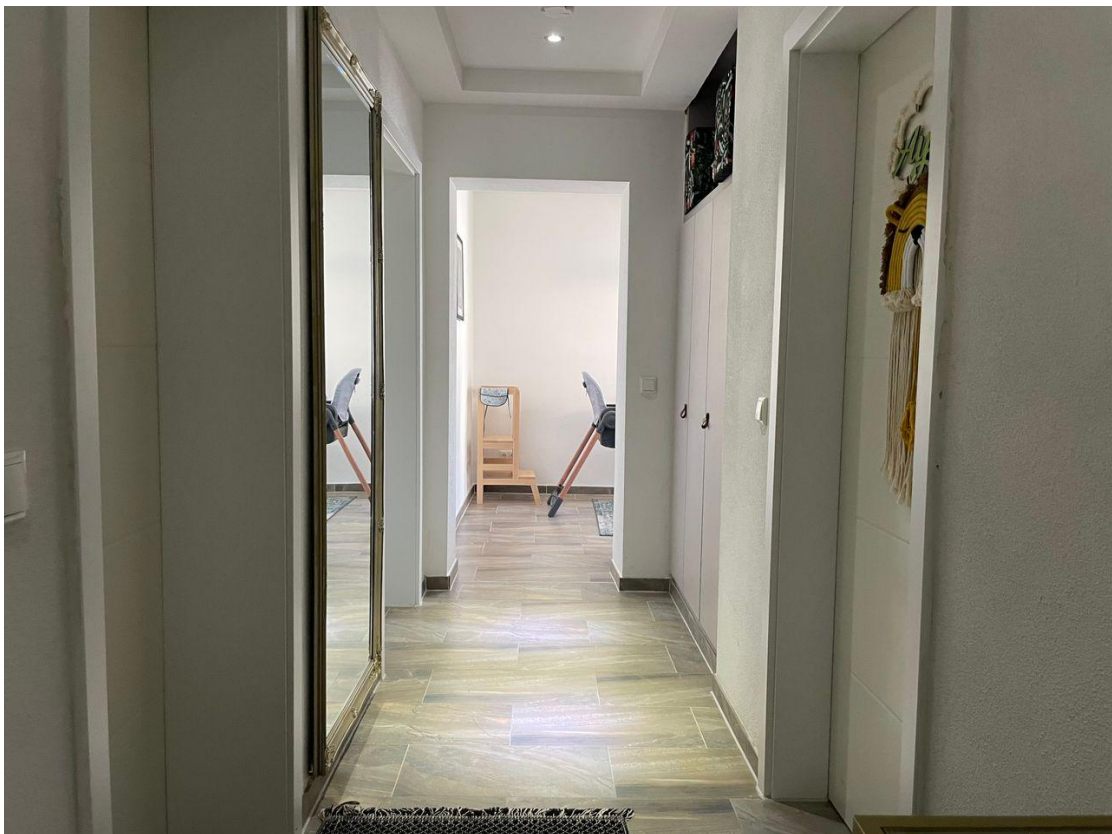
Küche



Badezimmer



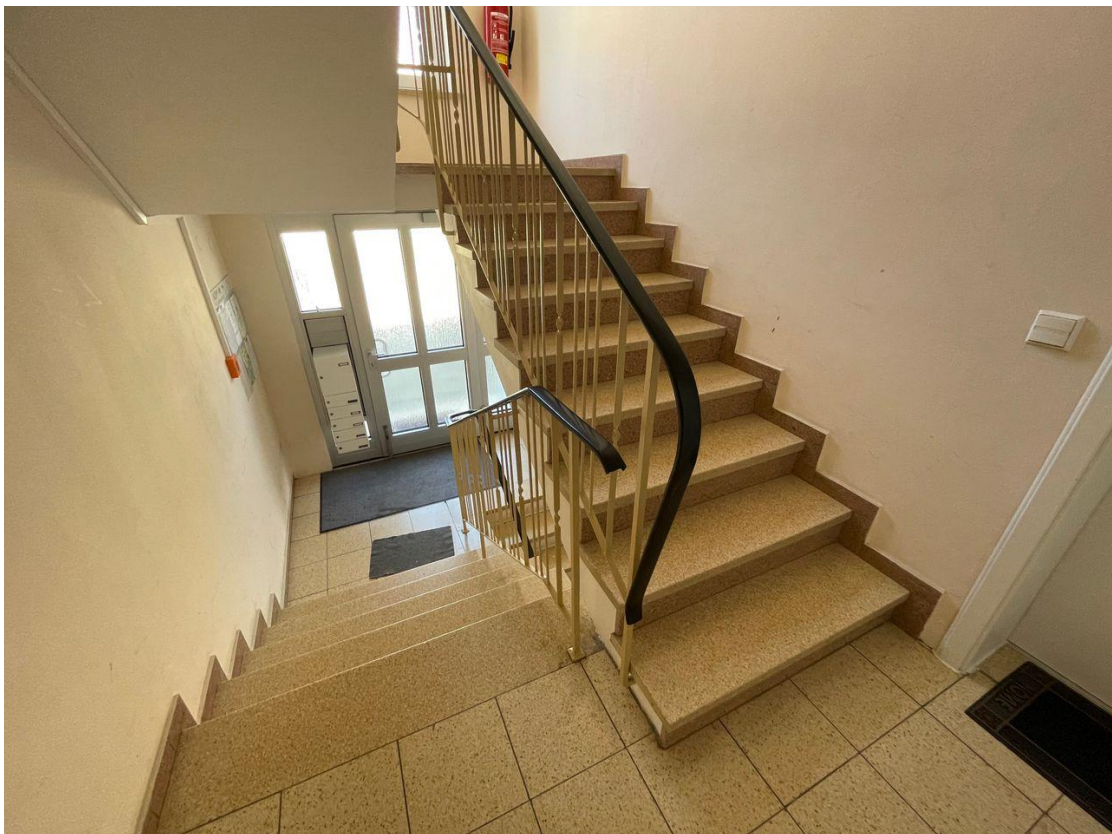
Badezimmer



Flur



Loggia



Treppenhaus



Garage



Gemeinschaftsgarten



Gemeinschaftsgarten



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)

