



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | Neubau Dachgeschosswohnung  
in bester Lage in Gersthofen  
\*provisionsfrei\***

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2024-916**

## Wohnung zum Kauf

in 86368 Gersthofen - Augsburg - Land - Gersthofen



## Details

Provisionspflichtig

Kaufpreis

**399.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**Provisionsfrei**

Wohnfläche (ca.)

**60,75 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Loggias

**1**

Baujahr

**2025**

Stellplatzpreis (Tiefgarage)

**25.000 €**

Tiefgaragenstellplätze

**1**

Zustand

**Erstbezug**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche**

Boden

**Fliesen, Parkett**

## Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen im qualifizierten Alleinauftrag eine exklusive Neubau-Dachgeschoss mit Loggia in Gersthofen anzubieten. Wir haben fünf weitere Neubauwohnungen im Projekt (fragen Sie gerne bei uns an).

Die schlüsselfertig übergebene Immobilie wird nach den neuesten technischen Standards und den Vorgaben der Energieeinsparverordnung als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet.

Der Baubeginn erfolgt im Frühjahr 2025 und Fertigstellung im Mai 2026.

Die Immobilie wird massiv gebaut und erfüllt höchste energetische Ansprüche: Das KfW-55-Effizienzhaus zeichnet sich durch einen besonders niedrigen Energieverbrauch aus, was nicht nur die Umwelt schont, sondern auch langfristig zu erheblich reduzierten Heizkosten für die Bewohner führt.

Die moderne Architektur der Wohnung harmoniert mit einer durchdachten Raumaufteilung. Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener Küche (ohne Einbauküche), sowie bodentiefe Fenster sorgen für ein angenehmes, helles Wohnambiente.

Die Terrasse mit Garten in östlicher Ausrichtung schafft zusätzlichen Raum zum Entspannen im Freien.

Für Ihr Fahrzeug bieten wir Ihnen einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zum Preis von 25.000 €, die optimalen Komfort und Sicherheit gewährleisten.

Die besondere Architektur und gehobene Ausstattung bietet Ihnen höchst qualitativen Wohnraum mit einem viel Platz für die ganze Familie.

Die Neubauwohnung bietet Ihnen modernen Wohnkomfort, sowie auch eine infrastrukturelle Lage – die perfekte Kombination für Ihr neues Zuhause oder eine wertvolle Investition. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Wir stehen Ihnen gerne zur Seite, um all Ihre Fragen zu beantworten und Sie kompetent durch den Kaufprozess zu begleiten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin für eine Besichtigung!

## **Ausstattung**

- Massiv, modern, optimale Raumaufteilung -
- Massivbauweise "Stein auf Stein" 36,5 cm Ziegel
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung (isolier, Schallschutz)
- elektrische Rollläden (nicht bei Dachflächenfenster)
- Zentralheizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe (energieeffiziente Heizungsanlage)
- Fußbodenheizung in sämtlichen Eigentumswohnungen mit Einzelraumsteuerung
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesenböden im Badezimmer
- Komplettausstattung mit Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation

Außenanlagen:

- Zufahrt mit Betonpflaster sowie Herstellung Terrassenflächen mit Betonwerksteinen in Splittbett, Rasen
- sämtliche Malerarbeiten
- Stellplätze individuell wählbar (Tiefgaragenstellplatz, Außenstellplatz)
- Es werden nur hochwertige Materialien verwendet

Im Kaufpreis ebenfalls enthalten:

- Grundstück
- Hausanschlüsse
- Erschliessung
- Bauleistungsversicherung
- Baufertigstellungsbürgschaft
- Qualitätssicherung durch unabhängige Baubegleiter
- Festpreis- und Bauzeitgarantie mit TÜV Abnahme

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- keine Käuferprovision

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.

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

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 Sie um Verständnis, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümer.

## Lage & Umgebung

86368 Gersthofen - Augsburg - Land - Gersthofen

Die angebotene Immobilie befindet sich in der begehrten Stadt Gersthofen, nahe 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.

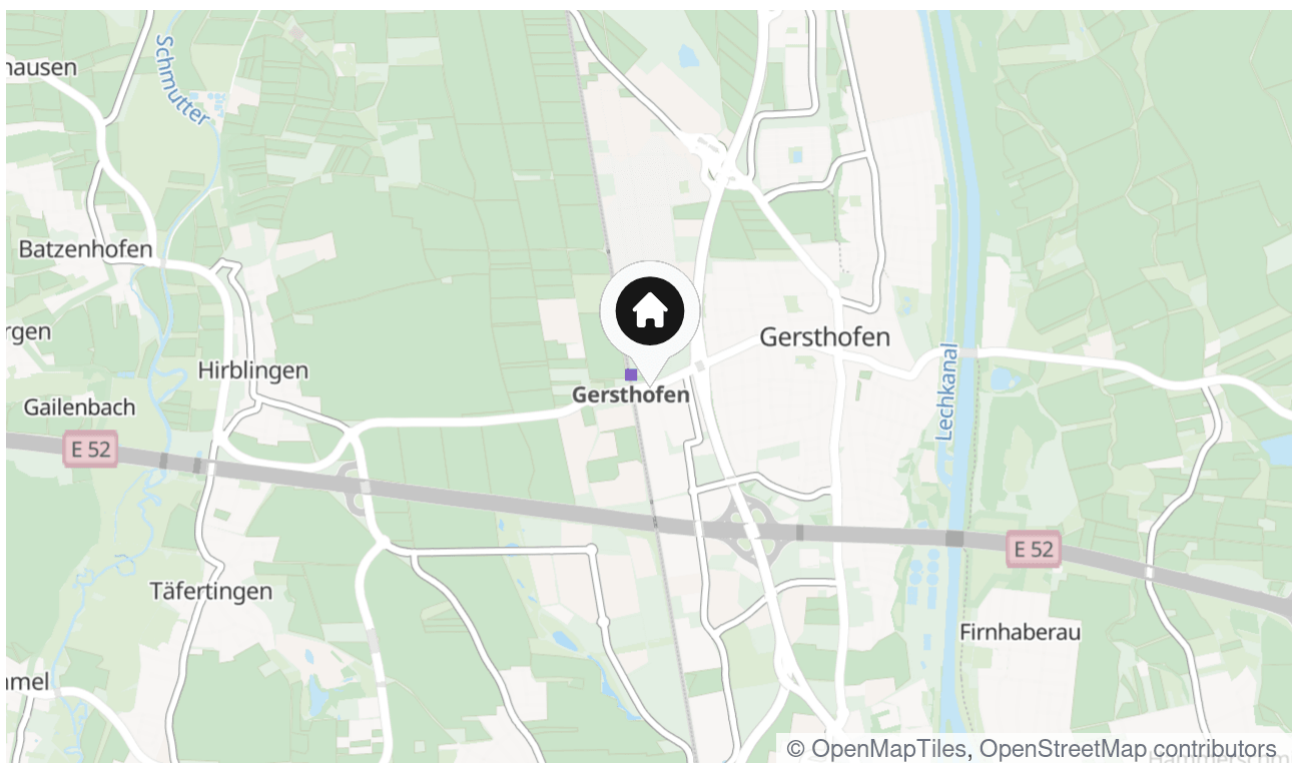
Ausgezeichnet ist außerdem der hohe Freizeitwert der Stadt mit seinen zahlreichen Angeboten und Attraktivitäten. In Gersthofen gibt es 120 Vereine, die sich nicht nur sportlichen Aktivitäten widmen, sondern auch soziale und caritative Zwecke erfüllen. Von Schach bis Fußball, über Musik bis zum Tierschutz.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



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**23,3**

Befeuerungsart

**Elektro**

Wesentlicher Energieträger

**Strom**

Gültig bis

**20.02.2025**







Visulisierung Hinten



Visulisierung Front



Visulisierung Essbereich



Visulisierung Badezimmer



Visulisierung Dusche



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



Phönix Wohnbau - Beethovenstr\_Cam 1\_HQ



Phönix Wohnbau - Beethovenstr\_Cam 2\_HQ



int\_Photo - 1



int\_Photo - 6



int\_Photo - 5

## 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)

