



I M M O B I L I E N

Immobilien-Exposé

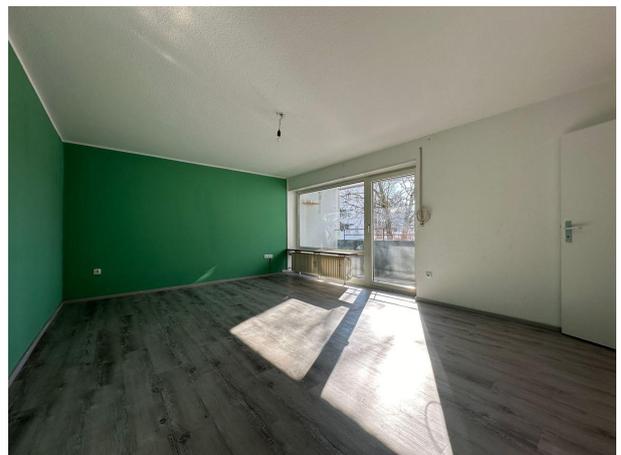
**Katip | Charmante 3-Zimmer-Wohnung
in Gersthofen mit Balkon, Einbauküche
& Stellplatz – Barrierefrei**

Objekt-Nr.:

KATIP-2025-170

Wohnung zum Kauf

in 86368 Gersthofen - Augsburg - Land - Gersthofen



Details

Provisionspflichtig

Barrierefrei

Kaufpreis

299.000 €

Käuferprovision zzgl. USt.

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

Wohnfläche (ca.)

72 m²

Zimmer

3

Kategorie

Standard

Etage

0

Anzahl Schlafzimmer

2

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Stellplätze

1

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1968

Stellplatzpreis

10.000 €

Stellplätze

1

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Bad mit

Wanne, Fenster

Küche

Einbauküche

Boden

Fliesen, Laminat

Fahrstuhl

Personen

Beschreibung

Wir präsentieren Ihnen diese attraktive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 72 m² Wohnfläche mit einer durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Annehmlichkeiten in Gersthofen (nähe Augsburg).

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus (Baujahr: 1968) und bietet ein komfortables Wohnambiente.

Sie ist ab sofort oder nach Vereinbarung bezugsfertig.

Der großzügige Wohnbereich verfügt über einen Balkon mit Südausrichtung, während das Schlafzimmer zusätzlich mit einem kleineren Balkon ausgestattet ist.

Ein weiteres Kinderzimmer/Arbeitszimmer ist ebenso vorhanden.

Eine separate Einbauküche inklusive Elektrogeräte ist im Kaufpreis enthalten.

Das Tageslichtbad bietet eine Badewanne, WC, einen praktischen Waschmaschinenanschluss und ein Fenster.

Der praktische Flur ist mit integrierten Schränken versehen und bietet zusätzlichen Stauraum.

Dank der barrierefreien Bauweise ist die Wohnung besonders komfortabel zugänglich.

Die Ausstattung umfasst eine Gas-Zentralheizung, 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden, Laminat- und Fliesenböden sowie eine moderne Elektrik. Ein frischer Neuanstrich in allen Räumen sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Rund um die Wohnanlage erstreckt sich eine große, gemeinschaftlich nutzbare und schön gestaltete Grünfläche, die zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Zusätzlicher Komfort wird durch ein eigenes Kellerabteil, einen Fahrradraum und einen gemeinschaftlichen Trockenraum geboten.

Der zur Wohnung gehörende Außenstellplatz rundet das Angebot ab. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zu den gemeinschaftlichen Räumen.

Diese Wohnung ist sowohl als rentable Kapitalanlage, als auch als komfortables Eigenheim bestens geeignet.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

Wir stehen Ihnen gerne zur Seite und unterstützen Sie bei der Suche nach dem passenden Finanzierungspartner.

Sie möchten diese Immobilie erwerben, vermieten und erst später für Ihren eigenen Zweck nutzen?

Profitieren Sie von unserem kostenfreien Vermietungsservice und unserer langjährigen Erfahrung im Markt, um die optimalen Mieter für Ihre Immobilie zu finden.

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

Erleben Sie die Vorzüge dieser Immobilie selbst - vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

Wir freuen uns darauf, Sie schon bald persönlich kennenzulernen.

Ausstattung

Die Ausstattungsmerkmale für Sie zur Übersicht:

- gepflegte Wohnanlage (1968)
- massivbauweise
- Erdgeschosswohnung
- 3 Zimmer
- ca. 72 m² Wohnfläche
- leerstehend und ab sofort bezugsfertig
- mit Einbauküche inkl. E-Geräte (im Kaufpreis enthalten)
- Schlafzimmer mit kleinem Balkon
- Kinderzimmer/Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschmaschinenanschluss und Tageslichtfenster
- Balkon mit Südlage
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden mit Gurtfunktion
- Böden: Laminat- und Fliesenböden
- neuer Anstrich in allen Räumen
- Kabel- und Sat-Anschluss
- Elektrik auf heutigem Stand
- Gaszentralheizung
- gepflegtes Treppenhaus
- barrierefrei (mit Aufzug)
- mit eigenem Kellerabteil
- mit Fahrradkeller
- mit Trockenraum
- mit Außenstellplatz (mit Aufpreis)
- große, gemeinschaftliche Grünfläche rund um die Wohnanlage

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 Wohnung befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im Herzen von Gersthofen. Die Lage besticht durch ihre hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

****Verkehrsanbindung:****

In nur etwa 700 Metern Entfernung liegt der Bahnhof Gersthofen, der regelmäßige Verbindungen nach Augsburg, München und Donauwörth bietet. Für Autofahrer sind die Autobahn A8 sowie die Bundesstraßen B2 und B17 in wenigen Minuten erreichbar, was eine optimale Anbindung in alle Richtungen gewährleistet.

****Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie:****

Das nahegelegene "City Center" im Stadtzentrum von Gersthofen bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Zudem sind mehrere Ärztezentren in der Umgebung angesiedelt.

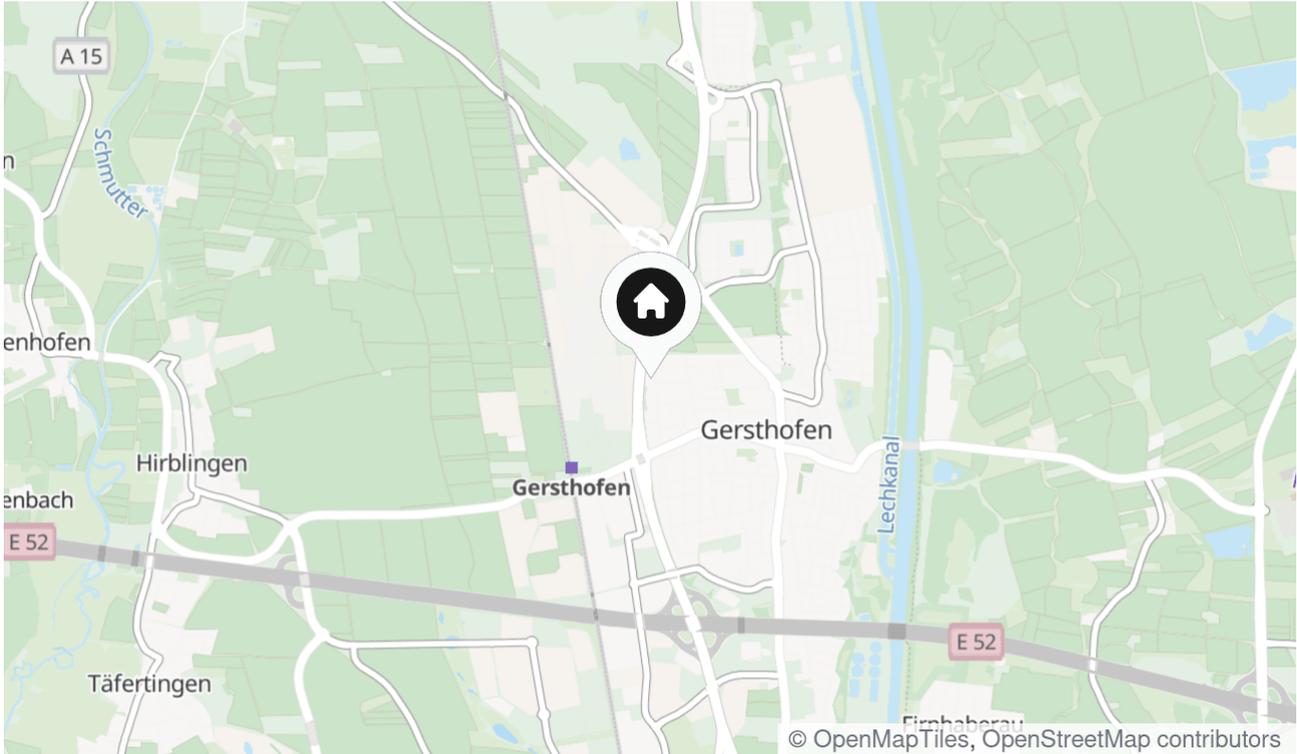
****Bildungseinrichtungen:****

Familien profitieren von der Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen. Die Pestalozzi-Grundschule ist nur etwa 650 Meter entfernt, und auch weiterführende Schulen wie das Paul-Klee-Gymnasium sind in kurzer Zeit erreichbar. Zudem gibt es mehrere Kindergärten und Kinderkrippen in der Umgebung.

****Freizeit und Erholung:****

Gersthofen bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der neu gestaltete Jugendplatz in der Johann-Strauß-Straße lädt mit einer Boulderwand, einem Beachvolleyballfeld und Grünflächen zum Verweilen ein. Zudem befinden sich der Europaweiler und der Lech mit ihren weitläufigen Spazierwegen in unmittelbarer Nähe.

Insgesamt bietet die Lage dieser schönen Immobilie eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung, ideal für Familien, Paare und Berufstätige.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Balkon



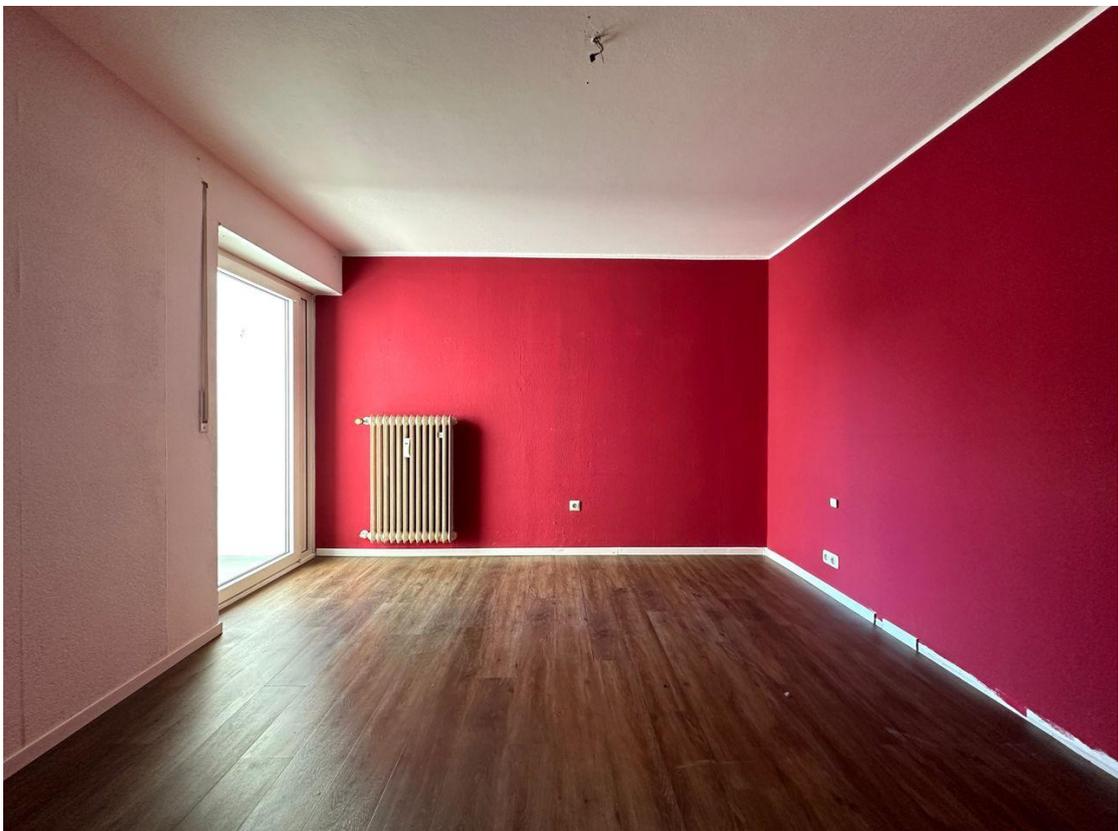
Wohnzimmer



Wohnzimmer



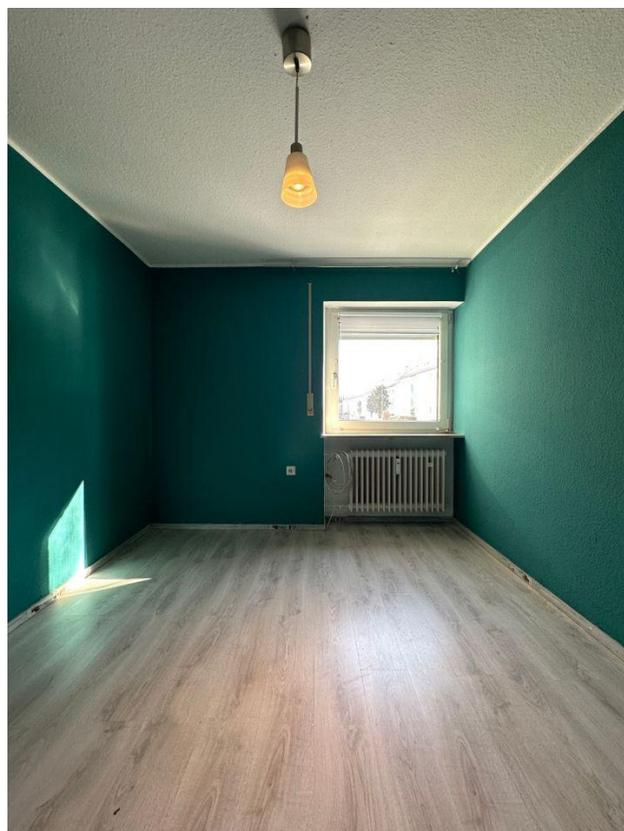
Schlafzimmer mit Balkon



Schlafzimmer



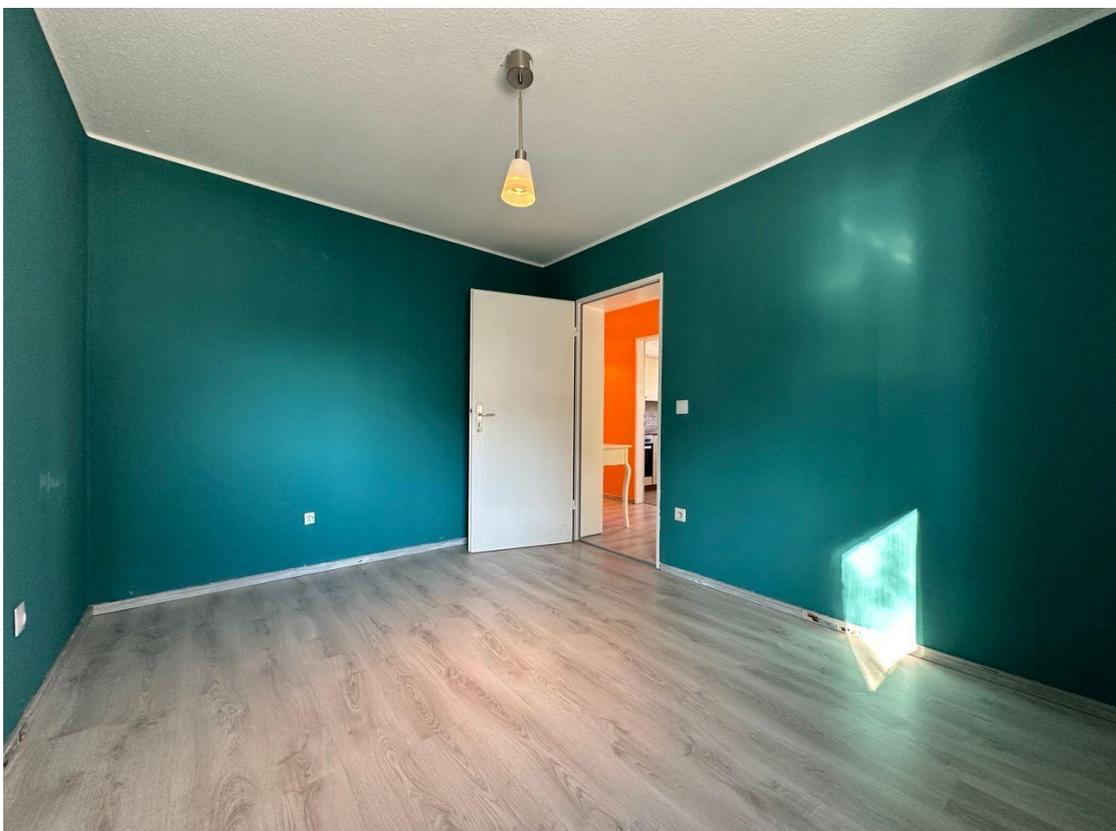
Schlafzimmer



Kinder-/Arbeitszimmer



Kinder-/Arbeitszimmer



Kinder-/Arbeitszimmer



Flurbereich



Einbauküche mit E-Geräte



Einbauküche



Badezimmer



Badezimmer



Flurbereich



Flureinbauschränk



Balkon



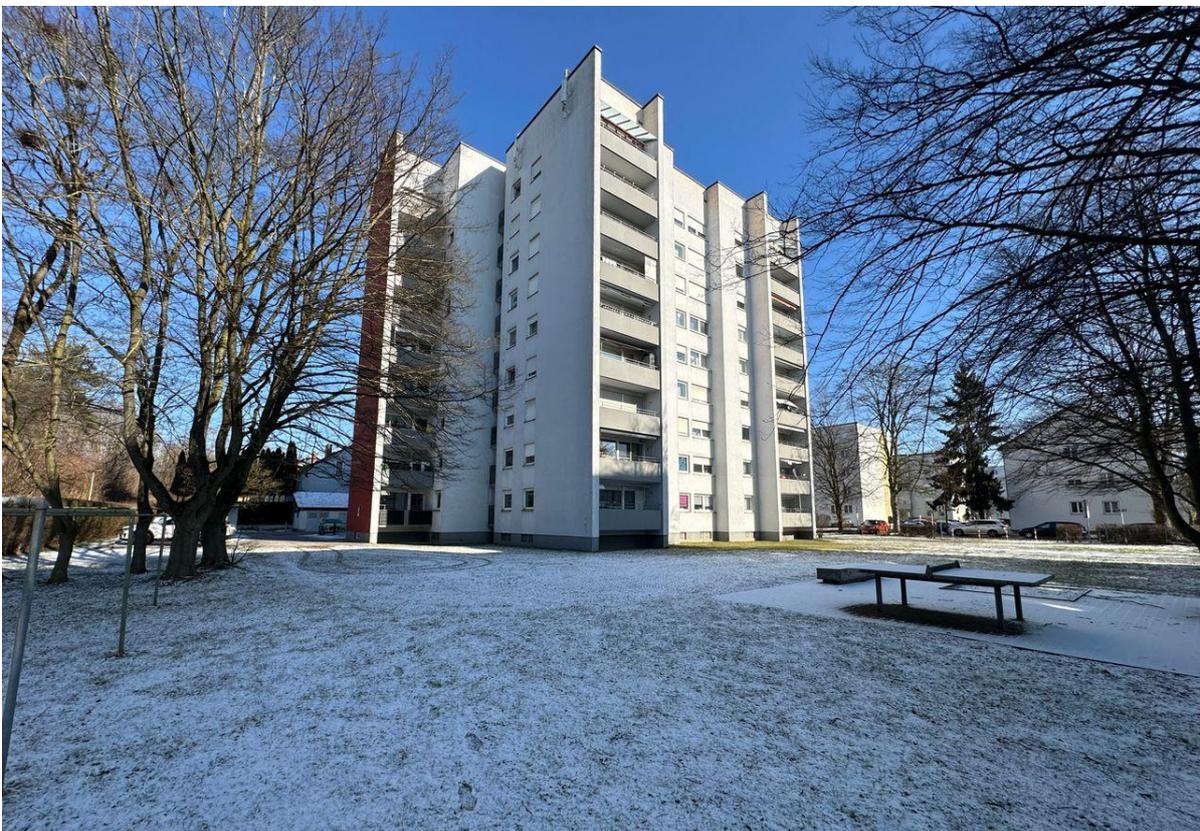
Balkon



Balkon



Außenansicht Balkon



Wohnanlage & große Grünfläche



Zugang zur Wohnanlage



Fahrradstellplätze



Außenstellplätze vor dem Haus



Wohnanlage



Wohnanlage



Wohnanlage & Stellplätze



Gepflegtes Treppenhaus



Hausflur



Wohnanlage

Kontakt

Katip Immobilien GmbH

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: anfrage@katip-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr A. Katip

Impressum

www.katip-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.katip-immobilien.de

