

Exposé

Penthouse in Gersthofen

**NEUBAU - beste City Lage LUXUS-Penthouse-v.Privat-
SOFORT bezugsfähig - Whirlpool und Sauna möglich!**



Objekt-Nr. OM-445911

Penthouse

Verkauf: **949.000 €**

Ansprechpartner:
Armin Spenninger

Augsburger Straße 35 b
86368 Gersthofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	131,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	171,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein außergewöhnliches Juwel mitten in der Innenstadt von Gersthofen. Der Neubau wurde 2025 fertig gestellt und kann nun ab sofort - OHNE Maklergebühr, da Privatverkauf - erworben werden.

Ein besonderes Highlight ist die Süd-Dachterrasse mit ca. 50 qm, für welche eine Whirlpool- und Sauna-Vorbereitung geschaffen wurde. Alle Räume mit Eiche-Parketboden und Designertüren. Ein eigens abgeschlossener Treppenabgang in den 1. Stock sorgt für zusätzlichen Stauraum bzw. Nutzfläche. Die Wohnfläche bemisst nach DIN 277 ca. 131 qm. Nutzfläche 171 qm. Die abschließbare Aufzugstüre führt direkt in die Wohnung und in den ca. 10 qm zugehörigen Kellerraum - oder Tiefgarage.

Der Verkauf findet OHNE Makler(-Gebühren) statt - hier sparen Sie mind. 35.000.- Euro.

Ein hochwertiges Exposé kann per Post angefordert werden.

Achtung - keine Makler-Anfragen! Objekt wird komplett von Privat verkauft.

Ausstattung

Im Preis INCLUSIVE ist eine hochwertige LUXUS-Küche der Fa. Schüller-Küchen aus Deutschland, integriert mit einem BORA Abzugsfeld in der Kochinsel und hochwertigen AEG-Markengeräten bei Kühl-Gefrierkombination, Induktions-Herd und Geschirrspüler.

Die Dachterrasse wurde für ein Whirlpool um 2 weitere Tonnen verstärkt - ebenfalls die Starkstrom-Anschlüsse für Sauna und Whirlpool. Ebenfalls ist die Vorbereitung für elektrische Markisen erfolgt.

Die beiden Tiefgaragen-Stellplätze müssen separat erworben werden.

Die riesigen Dachterrassenflächen sind aus hochwertigstem WPC-Belag, welcher keiner Pflege bedarf !!!

30 dimmbare Deckenstrahler mit 2700 K sorgen für wohlige Lichtstimmung in ALLEN Räumen. Bzw. sind diese auch dimmbar.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Neubau-Penthouse-Wohnung befindet sich Mitten im Zentrum von Gersthofen, wobei Sie über 50 Geschäfte für den täglichen Bedarf fußläufig erreichen können. Von Restaurants, über Ärztehaus bis Einkaufszentrum.... das Schwimmbad ist ebenfalls fußläufig leicht erreichbar. Ebenfalls wie Schulen unterschiedlichster Art.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Beste Innenstadt-Lage

Exposé - Galerie



Luxus-Küche INCLUSIVE



Küchen-Insel als Treffpunkt

Exposé - Galerie



BORA - Induktionskochfeld



AEG Kühl-/Gefrierkombination

Exposé - Galerie



1 von 2 Schlafzimmer



Schiebetüre vom SZ ins Bad

Exposé - Galerie



Büro oder Gästezimmer

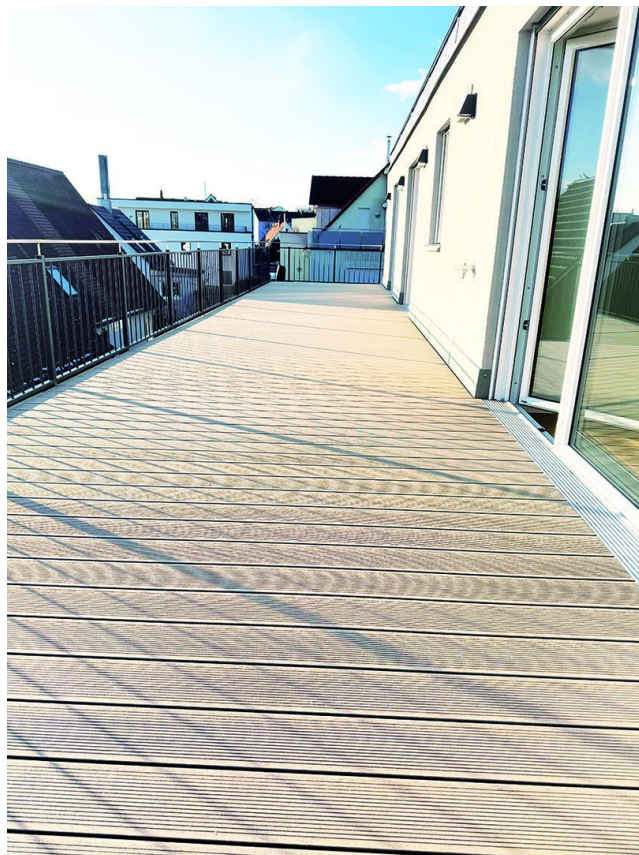


Ablage evtl. für Schranksystem

Exposé - Galerie



Treppen-Aufgang als Nutzfläche



50 qm Südbalkon

Exposé - Galerie



Sauna am Balkon

Sauna-Vorbereitung erfolgt



Whirlpool-Vorbereitung erfolgt

Exposé - Galerie



Großflächiges Masterbad



Doppelwaschtisch

Exposé - Galerie



Sehr großzügiges Duschbad



2. Gästebad incl. WC

Exposé - Galerie



Luxus Designertüren



Hochwertige Designer-Armaturen

Exposé - Galerie



Rahmen-bündige Designer-Türen



Über 50 Geschäfte fußläufig

Exposé - Galerie

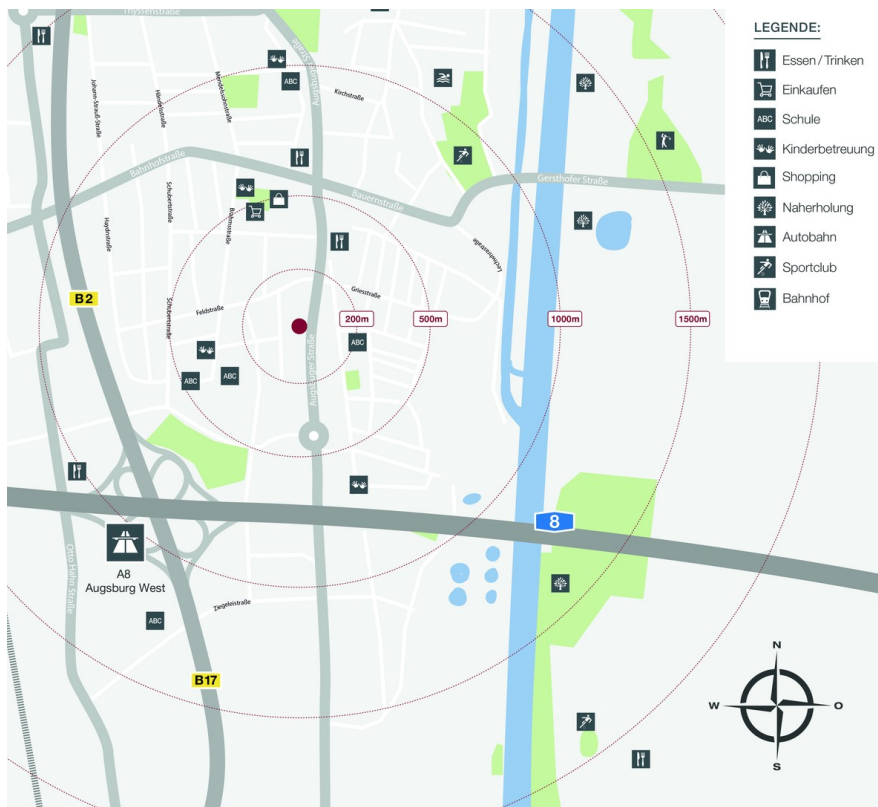


Luxus-Bodenbeläge



Modernste Sprechanlage

Exposé - Galerie



Beste Innenstadtlage

Exposé - Grundrisse

Grundriss WE 16 - DG - Haus 2 - Entwurfsplanung

