

# Exposé

## Wohnung in Gersthofen

### FRISCH RENOVIERTE 3-Zimmer-Wohnung mit TG \*PROVISIONSFREI\*



Objekt-Nr. OM-458617

### Wohnung

Verkauf: **333.000 €**

86368 Gersthofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1998	Hausgeld mtl.	289 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

(Anfragen auch telefonisch möglich unter 017641794842)

**\*ERSTBEZUG NACH VOLLSTÄNDIGER RENOVIERUNG\***

**\*BEZUGSFREI\***

**\*PROVISIONSFREI\***

Diese schöne und 2026 frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Gersthofen liegt im 2. Stock eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit jungem Baujahr 1998 in einem familienfreundlichen Wohngebiet. Hier erwartet Sie ein Zuhause, in dem alles neu ist und in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Badezimmer & WC wurden fachmännisch renoviert und bieten Ihnen allen Komfort, den Sie sich wünschen: großformatige Fliesen aus Feinsteinzeug, Badewanne mit Regendusche inkl. ausklappbarer Glastrennwand, LED-Touch-Spiegel, hochwertige Armaturen von GROHE, Spülrandloses WC von Villeroy&Boch – und auch einen Waschmaschinenanschluss.

Die Räume sind gut aufgeteilt: der Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe. Das WC ist separat. Das Kinderzimmer hat eine sehr schöne Größe, und auf die Loggia gelangt man sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus. (Die abgebildete Küche ist nur eine Requisite zur Veranschaulichung.)

Auf der geräumigen Loggia können Sie entspannt den Abend ausklingen lassen. Eine Markise ist bereits vorhanden. Ein großer Kellerraum bietet genügend Stauraum für Ihr Hab und Gut.

In der hauseigenen Tiefgarage können Sie Ihr Auto sicher parken (Kaufpreis TG-Stellplatz zzgl. 12.000€; GESAMTKAUFPREIS: 345.000€).

Eine absolute Besonderheit: Die gesamte Heizungsanlage in der Wohnanlage wurde Ende 2025 komplett saniert und modernisiert und wird nun mit modernster und kosteneffizienter Wasserstoff-Gas-Hybrid-Technologie beheizt. Der (alte) Energieausweis von 2017 ist noch 1 Jahr gültig und berücksichtigt noch nicht die umfangreichen Modernisierungen, sodass die tatsächliche Energieeffizienz deutlich besser ist.

Dadurch auch das günstige Hausgeld: 289€ (umlagefähig: 175€; nicht umlagefähig: 60€ + Erhaltungsrücklage 56€)

Auch für Kapitalanleger ist die Wohnung sehr interessant: Mindestens 1.300€ Kaltmiete ist in diesem Zustand erzielbar (zzgl. 60€ für den Stellplatz). Dies entspricht einer äußerst attraktiven Rendite von mind. 4,73% !!

Hervorzuheben ist außerdem die Top Anbindung zur B17 & A8 - ideal auch für Pendler.

Die Wohnung wird PROVISIONSFREI und ohne Makler verkauft. Sie sparen sich damit rund 12.300€ !!

Die Wohnung ist aktuell unbewohnt, sofort verfügbar & bezugsbereit.

(Die Fotos sind NICHT Ki-generiert, sondern zeigen den echten Zustand!)

## Ausstattung

- RENOVIERTES BADEZIMMER & WC MIT GROßFORMATIGEN FLIESEN & HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG (Grohe, Villeroy&Boch, etc.)
- NEUER BODENBELAG IN DEN WOHN-RÄUMEN (Schatteneiche)
- NEUER FLIESEN-BODEN IN KÜCHE
- NEUE INNENTÜREN

- WÄNDE NEU VERPUTZT & FRISCH GESTRICHEN
- KELLERABTEIL
- LOGGIA (mit Markise)
- TG-STELLPLATZ (zzgl. 12.000€)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung wurde zur besseren Veranschaulichung mit echten Möbeln ausgestattet. Diese werden bei Verkauf wieder entfernt (auch die Küche ist nur eine Requisite!)

Die Bilder sind NICHT KI-generiert, sondern zeigen den echten Zustand!

(Alle Angaben unverbindlich und ohne Gewähr. Irrtum und Fehler vorbehalten)

## Lage

Die Wohnung befindet sich in begehrter Lage am Fuß des Berliner Bergs in Gersthofen, einer der beliebtesten Wohnadressen im nördlichen Einzugsgebiet von Augsburg.

Die Umgebung überzeugt durch ihre ruhige, gewachsene Wohnstruktur mit gepflegten Häusern und viel Grün, eingebettet in ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld.

Hier genießen Sie eine harmonische Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe. Nur wenige Schritte trennen Sie von Spazier- und Radwegen, die zu den idyllischen Lechauen führen und zu jeder Jahreszeit einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen sind bequem erreichbar.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht kurze Wege nach Augsburg sowie eine schnelle Erreichbarkeit der B2/B17 und der Autobahn A8 und ist somit ideal für Berufspendler und alle, die zentrumsnah wohnen und dennoch Ruhe genießen möchten. Die nächste Bushaltestelle liegt nur etwa eine Gehminute entfernt.

Gleich ums Eck ist außerdem das Café „Zuckerschnuten“, welches wirklich nett und sehr empfehlenswert ist.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche mit Balkonzugang



Bad

# Exposé - Galerie



WC



Gang

# Exposé - Galerie



Flur / Garderobe



Loggia

# Exposé - Galerie

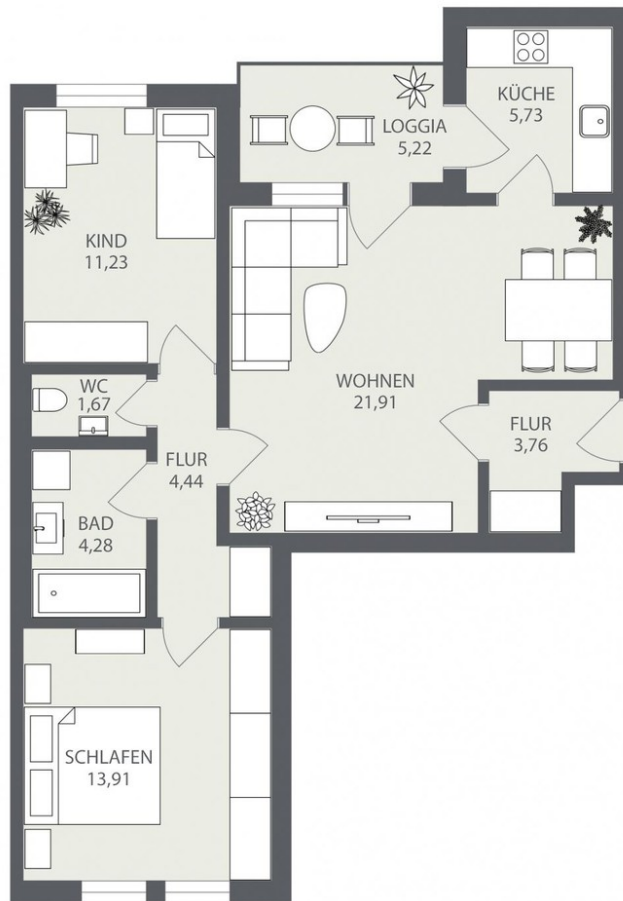


Innenhof



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

