

# Exposé

## Wohnung in Gersthofen

**\* HOCHWERTIG RENOVIERT \* 3ZKB mit TG & Balkon \***  
**PROVISIONSFREI \***



Objekt-Nr. OM-468806

### Wohnung

Verkauf: **322.000 €**

86368 Gersthofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1998	Hausgeld mtl.	289 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	70,03 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	13.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

FRISCH & HOCHWERTIG RENOVIERTE 3-ZIMMER-WOHNUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Erst kürzlich frisch renoviert steht diese schöne 3 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage von Gersthofen zum Verkauf. Die Wohnung liegt im 2. Stock eines sehr gepflegten und modernen 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 vollständig und hochwertig renoviert und bieten Ihnen allen Komfort, den Sie sich wünschen: großformatige Fliesen aus Feinsteinzeug, Badewanne mit Regendusche mit ausklappbarer Glastrennwand, LED-Touch-Spiegel, hochwertige Armaturen von GROHE, Spülrandloses WC von Villeroy&Boch – und auch einen Waschmaschinenanschluss ist im Bad vorhanden.

Der Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe. Das WC ist separat. Das Kinderzimmer hat eine sehr angenehme Größe, und auf den Balkon gelangt man sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus. (Die abgebildete Küche ist nur eine Requisite zur Veranschaulichung.)

Auf dem geräumigen Balkon 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. 13.000€; GESAMTKAUFPREIS: 335.000€).

Eine absolute Besonderheit: Die gesamte Heizungsanlage in der Wohnanlage wurde Ende 2025 komplett 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: Etwa 1.250€ Kaltmiete ist in diesem renovierten Zustand erzielbar (zzgl. 60€ für den Stellplatz). Dies entspricht einer sehr attraktiven Rendite von 4,7% !!

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

Die Wohnung wird PROVISIONSFREI direkt vom Eigentümer verkauft (ohne Makler). Sie sparen sich damit rund 12.000€ !

Die Wohnung ist aktuell unbewohnt, sofort verfügbar & bezugsbereit.

(Die Fotos sind NICHT Ki-generiert, sondern zeigen den echten Zustand! Die Küche ist jedoch nur eine Requisite als Einrichtungsbeispiel.)

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

## Lage

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

