



Immobilienexposé
**Katip | Provisionsfrei: Traumimmobilie mit
exklusiven Extras!**

Objekt-Nr.:
KATIP-2023-323



Wohnung zum Kauf

Katip | Provisionsfrei: Traumimmobilie mit exklusiven Extras!

Kaufpreis
690.000 €

 **148,12 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **5**
Zimmer

 **2022**
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	690.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	Provisionsfrei	

Die Immobilie

Objekt-Nr	KATIP-2023-323	
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	148,12 m ²
	Zimmer	5
Weitere Informationen	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	2022
	Zustand	Erstbezug
Ausstattungsdetails	Boden	Fliesen, Stein
	Gäste-WC	✓

Beschreibung

Bieten Ihnen eine exklusive Gelegenheit, eine brandneue Eigentumswohnung in Gersthofen mit einem uneinsehbaren Garten zu erwerben. Diese Wohnung ist schlüsselfertig und steht exklusiv zum Verkauf.

Diese solide gebaute Immobilie verfügt über eine moderne Architektur und erfüllt die neuesten technischen Standards sowie die aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung.

Das Innendesign verbindet zeitgemäße Ästhetik mit einer durchdachten Raumgestaltung. Ein großzügiger, heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche bietet reichlich Tageslicht durch große bodentiefe Fenster.

Sie haben die Option, einen Duplexgaragen-Stellplatz zzgl. zum Kaufpreis in Höhe von 22.500 € zu erwerben, und auf Anfrage kann ein zusätzlicher Duplexparker erworben werden.

Dieses Angebot verspricht einen sorgenfreien Kaufprozess mit Garantie für Ihr neues Zuhause. Die einzigen zusätzlichen Kosten, die anfallen, sind die Erwerbsnebenkosten (Notar und Grunderwerbssteuer), die zum Kaufpreis hinzukommen.

Die außergewöhnliche Architektur und die hochwertige Ausstattung bieten Ihnen einen qualitativ hochwertigen Wohnraum mit ausreichend Platz für die gesamte Familie.

Wir legen großen Wert auf Kundenzufriedenheit und Qualität. Kontaktieren Sie uns noch heute, um unverbindlich das Exposé für Ihr neues Zuhause anzufordern.

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören.

Ausstattung

Diese Immobilie zeichnet sich durch ihre Robustheit, moderne Ausstattung und besondere Merkmale aus.

- Die Wohneinheit verfügt über einen eigenen, exklusiven Hauseingang.
- Die Massivbauweise sorgt für Stabilität und Langlebigkeit.
- Die Kunststofffenster sind mit einer 3-fach-Verglasung ausgestattet, was eine hervorragende Isolierung und Schallschutz gewährleistet.
- Elektrische Raffstoren sind im Erdgeschoss und Obergeschoss vorhanden.
- Eine innovative Hybridheizung kombiniert Gas mit einer Luftwärmepumpe für effiziente Wärmeversorgung.
- In allen Räumen, auch im Kellergeschoss, ist eine Fußbodenheizung installiert, die für angenehme Wärme sorgt.
- Hochwertige Fliesenböden erstrecken sich durch alle Räumlichkeiten.
- Die Immobilie wird komplett mit Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation ausgestattet.
- Das gesamte Untergeschoss wurde zu einem Wohnbereich umgewandelt.
- Hochwertige, maßgefertigte Einbauküche mit modernsten Geräten und edlen Oberflächen (optional gegen Aufpreis übernehmbar)
- Exklusive Badmöbel, stilvoll gestaltet und funktional (optional gegen Aufpreis übernehmbar)
- In allen modernen Badezimmern sind bereits hochwertige Möbel vorhanden, einschließlich beleuchteter Spiegel.

Die Außenanlagen sind ebenfalls beeindruckend gestaltet:

- Die Zufahrt ist mit Betonpflaster ausgelegt, und die Terrassenflächen bestehen aus Betonwerksteinen auf Splittbett, um eine ästhetische und praktische Umgebung zu schaffen.
- Malerarbeiten sind bereits abgeschlossen.
- Sie erhalten zusätzlich zum Kaufpreis einen Duplex-Stellplatz. Ein weiterer Duplex-Stellplatz kann nach Anfrage zusätzlich erworben werden.
- Bei der Konstruktion wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet.

Im Kaufpreis sind außerdem enthalten:

- Das Grundstück selbst.
- Alle erforderlichen Hausanschlüsse.
- Ein Energieausweis.

Alles, was Sie tun müssen, ist einzuziehen, und wir freuen uns darauf, Ihnen in Kürze Ihre neue Eigentumswohnung zu übergeben.

Lage

Die Lage dieses Grundstücks ist wirklich erstklassig.

Es befindet sich in dem beliebten Ort Gersthofen, was bedeutet, dass Sie in nur etwa 5 Minuten mit dem Auto die Autobahn A8 in Richtung München oder Stuttgart erreichen können. Die A8 verläuft in Ost-West-Richtung durch Gersthofen, während die vierspurigen Bundesstraßen B2 und B17 in Süd-Nord-Richtung verlaufen und Gersthofen mit mehreren Anschlussstellen verbinden.

Diese Lage bietet Ihnen alles, was Sie benötigen, direkt vor Ihrer Haustür:

- Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten
- Zugang zu Ärzten und Zahnärzten
- Kindergärten für die Kleinen
- Fitnessstudios für ein gesundes Leben
- Restaurants für kulinarische Genüsse
- Sportvereine für aktive Freizeitgestaltung
- Banken und weitere Annehmlichkeiten

Hier präsentieren wir Ihnen eine solide Immobilie in einer äußerst attraktiven Lage

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Provisionsfrei

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adresdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

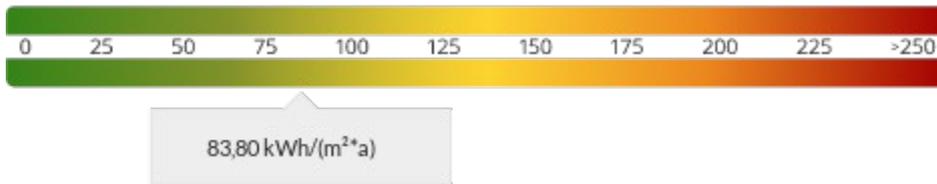
Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

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.

Energiebedarfsausweis



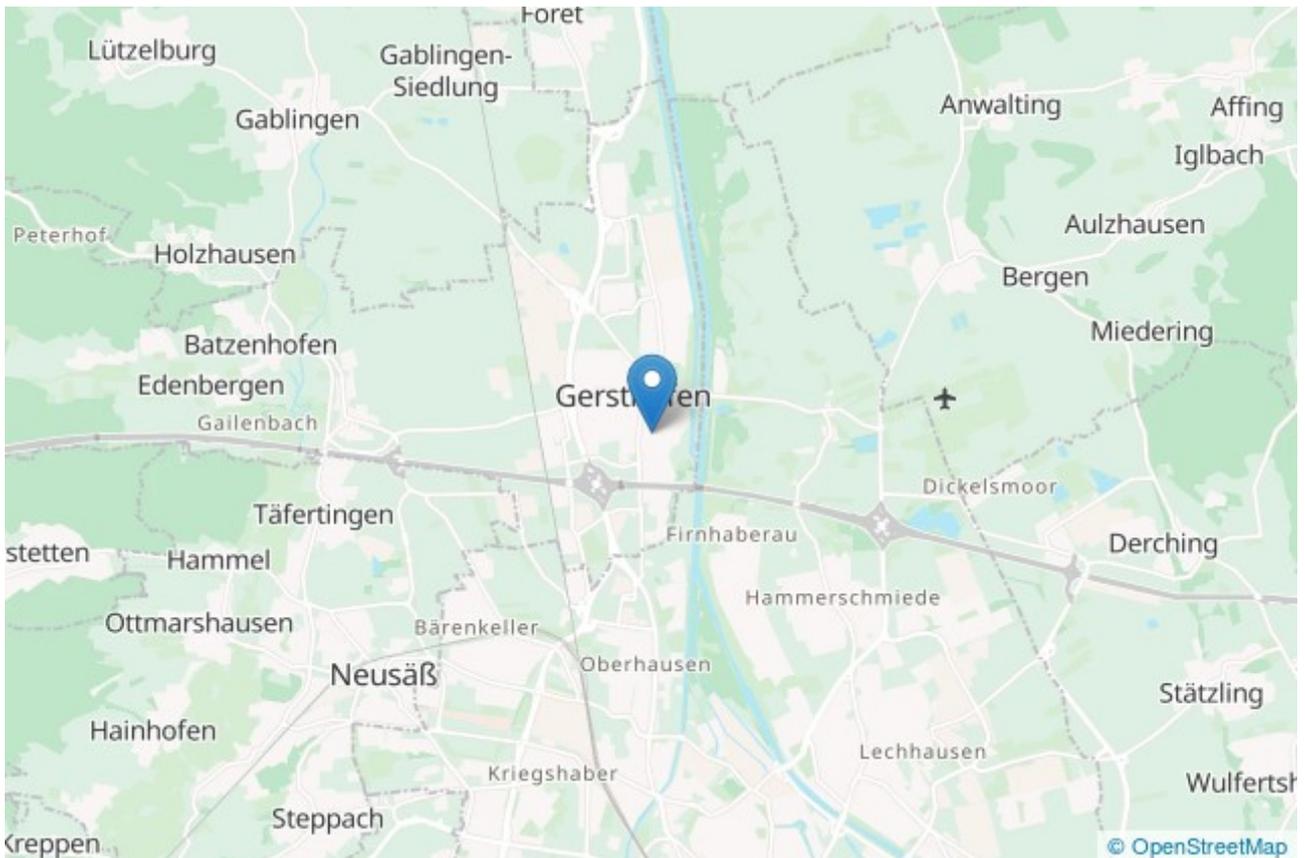
Endenergiebedarf	83,8
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C

Ihr Ansprechpartner

Name	A. Katip
Telefon	0821 / 408 904 11
Ort	86150 Augsburg
E-Mail	anfrage@katip-immobilien.de
Homepage	https://www.katip-immobilien.de

Lage und Umgebung

86368 Gersthofen





Außenansicht.



Außenansicht.



Außenansicht



Wohn-Essbereich



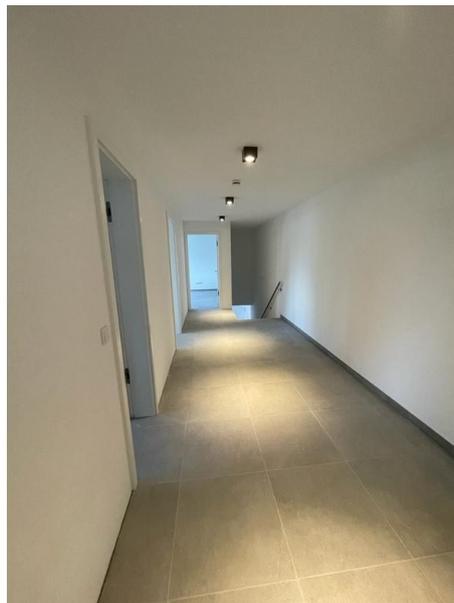
Garten



Gartenansicht



Treppen



Flur