



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-WS-66254

Zuhause mit Flair: Moderne 3-Zimmer-Wohnung

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

369.000,00 €
2,975% inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	85,0 m²
Gesamtfläche	88,5 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1995
Zustand	Gepflegt
Befeuernung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	28.05.2028
Energiekennwert	129 kWh kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	28.05.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und gut angelegenen Straße in Gersthofen, einer charmanten Stadt mit einer Bevölkerung von etwa 3.587 Einwohnern. Die Gegend zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Umgebung aus.

Für den täglichen Bedarf sind mehrere Supermärkte, darunter ein Rewe in ca. 250 Metern Entfernung, bequem zu Fuß erreichbar. Auch für die medizinische Betreuung ist gesorgt, mit mehreren Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe.

Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung eine Vielzahl an Kindertagesstätten und Schulen, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Der nahegelegene Stadtpark Gersthofen, nur ca. 200 Meter entfernt, lädt zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Zudem sorgen mehrere Spielplätze in der Umgebung für abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten für die Kleinen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Bushaltestellen wie Gersthofen Sankt Emmeram sind nur ca. 370 Meter entfernt, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile und das Zentrum von Augsburg ermöglicht. Für Pendler ist der Bahnhof Gersthofen in etwa 975 Metern Entfernung eine ideale Option. Die Autobahnauffahrt B 2 ist in ca. 780 Metern erreichbar, was eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet. Der nächstgelegene internationale Flughafen, der Flughafen München, ist etwa 85 Kilometer entfernt und bietet zahlreiche nationale und internationale Verbindungen.

Insgesamt bietet die Lage dieser Wohnimmobilie eine ideale Kombination aus hervorragender Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und einem hohen Maß an Lebensqualität. Die Nähe zu kulturellen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten rundet das Angebot ab und macht diese Immobilie zu einem attraktiven Wohnort für unterschiedliche Lebensphasen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Diese attraktive Wohnung befindet sich im 1. Stock eines 1995 erbauten Mehrfamilienhauses und bietet auf 85 m² eine ideale Wohnfläche für junge Familien oder Paare.

Der Eingangsbereich ist hell und einladend und bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe.

Auf der rechten Seite befindet sich der knapp 30 m² große Wohnbereich mit Zugang zu Ihrem nach Süden ausgerichteten Balkon, der erst 2017 komplett erneuert und auf ca. 9 m² vergrößert wurde. Er erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen idealen Ort für entspannte Stunden im Freien.

Gegenüber dem Wohnbereich befindet sich die separate Küche, welche funktional ausgestattet ist. Die praktische Anordnung der Arbeitsflächen und Schränke ermöglicht effizientes Arbeiten und bietet ausreichend Stauraum für alle Küchenutensilien.

Das Schlafzimmer bietet durch seine ruhige Lage und die angenehme Helligkeit einen idealen Rückzugsort. Der angrenzende Ankleidebereich ist mit einer Schiebetür abgetrennt und bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein weiteres Zimmer eignet sich hervorragend als Kinderzimmer oder Büro, je nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Das Badezimmer ist modern gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet, die Entspannung nach einem langen Tag verspricht.

Die Wohnung ist unbewohnt und kann sofort bezogen werden.

Sie interessieren sich für die Wohnung? Dann vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Highlights und Ausstattungsdetails auf einen Blick:

- 88,54 m² Wohn- und Nutzfläche
- Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Einbauküche ohne Kühlschrank
- Modernes Badezimmer
- großzügiger überdachter Balkon (ca. 9 m²) in ruhiger Südausrichtung
- eigenes Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. Kauf 19.000,- €, kein Duplex.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Hier der Kaufpreis auf einen Blick:

Kaufpreis ETW: 369.000,- EUR
zzgl. Stellplatz: 19.000,- EUR

Kaufpreis gesamt: 388.000,- EUR

Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage und Verhandlungen auch nach oben oder unten verändern kann. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.falcimmo.de. Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren. Ferner finden Sie umfangreiche Informationen zum Thema Immobilie und Finanzierung.

Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen.

Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)