

Exposé

Wohnung in Gersthofen

Großzügige, helle 3-Zi.-Wohnung in Gersthofen-Zentrum - 101 qm



Objekt-Nr. OM-319092

Wohnung

Verkauf: **540.000 €**

Mobil: 0151 53663999

Augsburger Str.
86368 Gersthofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	101,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Küchen- und Wohnbereich der großen Wohnung sind de facto ein heller Raum, der sich in einzelne Zonen unterteilt.

Aufgrund der geringen Überschneidung mit der Dachgeschosswohnung ist sie ruhig und das Wohnklima in den Sommermonaten gut erträglich.

Von Eingang/Küche mit zeitlos elegantem Fliesenspiegel und Miele Herd-/Ofenkombination (20 qm) geht links das Schlafzimmer (17 qm) ab. Beide Räume sind nach Osten zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und verfügen über Türen zum großen Balkon (12 qm).

Geradeaus liegt eine kleine Abstellkammer, das Kinderzimmer (13 qm), Gäste-WC sowie eine Nische für Schrank und Waschmaschine.

In Westrichtung befindet sich die große Diele mit Zugang zum Bad mit Wanne, Dusche sowie einem Doppelwaschbecken und dem großen Wohnzimmer mit bodentiefer Fensterfront (25 qm).

Ein TG-Stellplatz sowie ein geräumiges Kellerabteil gehören dazu. Rollos sind an allen Fenstern und Türen vorhanden. Die Wohnung ist mit Lift zu erreichen.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Zentrum

Geschäfte, Kitas, Schulen, Ärzte u. a. sind fußläufig kein Problem.

Die Bushaltestelle nach Augsburg liegt in 100 m Entfernung, Gersthofen verfügt über eine gute Zusanbindung nach Augsburg/Donauwörth/Nürnberg. Zur A8 München/Stuttgart ebenso ist es zur B17 Nürnberg/Garmisch ein Katzensprung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Küche - Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Balkon

Exposé - Grundrisse



2. Obergeschoss

Wohnung 6

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Schlafen:	17,04 m ²
Kochen:	19,64 m ²
Abstellraum:	1,25 m ²
Kind:	12,63 m ²
WC:	1,57 m ²
Garderobe:	2,88 m ²
Diele:	9,62 m ²
Bad:	6,71 m ²
Essen, Wohnen:	24,40 m ²
Balkon 50%:	5,45 m ²
Gesamt:	101,18 m²