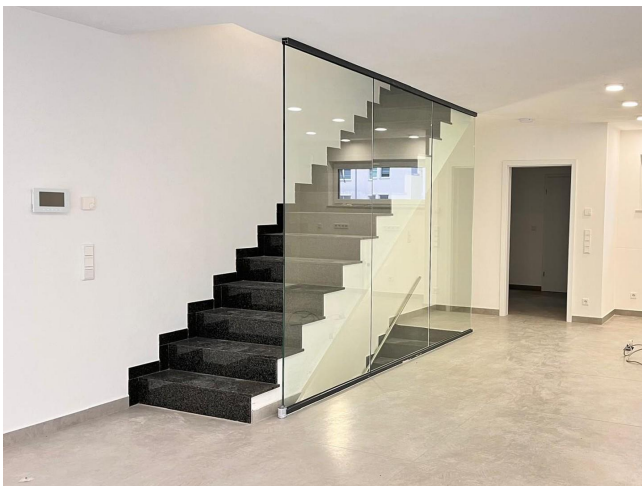


Exposé

Reihenhaus in Gersthofen

XXL

Reihenmittelhaus+Luxusausstattung+Energiesparsam



Objekt-Nr. OM-319142

Reihenhaus

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Rauner
Telefon: 0173 2979277

86368 Gersthofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	221,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	167,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	55,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

XXXL Reihenhaus mit komfortablem Wohnraum mit Mehrwert für alle Familienmitglieder in der familiären Stiftersiedlung.

Zur Verkauf steht das Haus 2. Die Fotos sind von Haus 1. Das Haus 2 befindet sich aktuell noch in Fertigstellung. Haus 1 und 4 sind bereits fertig.

In ausgezeichnetener Lage von Gersthofen liegen diese modernen Neubau-Reihenhäuser mit viel Platz für die ganze Familie. Es besticht durch hohen Wohnkomfort, moderne Ausstattung sowie einer ausgezeichnete Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben ist die energiesparende Bauweise im KfW-55E-Standard. Dies umfasst eine Luftwärmepumpe, 3-fach verglaste Fenster, eine praktische Wohnraumbelüftung sowie eine Fußbodenheizung, die nicht nur Heizkosten einspart, sondern auch ein behagliches Wohngefühl schafft. In allen Schlafräumen und Kinderzimmern wird ein hochwertiger Dielen-Parkett verbaut. Im Erdgeschoss, im Kellergeschoss sowie in den Bädern werden stilvolle, großformatige Fliesen (1,2 m x 1,2 m Boden, 0,6 m x 1,2 m Wand) verlegt. Im Übrigen werden die Sanitärräume zu echten Wohlfühloasen gestaltet, denn hier werden ausschließlich hochwertige Sanitärgegenstände bekannter Marken verbaut. Absolutes Highlight ist der 50 Quadratmeter große Wohn- / Essbereich mit offener Küche. Die im Wohnraum befindliche Treppe wird von einer wunderschönen, raumhohen Glaswand eingefasst.

Die zeitlose Bauhaus-Architektur der gesamten Reihenhausanlage schafft Ruhe sowie Großzügigkeit im Außenbereich und moderne Wohnräume zum Wohlfühlen im Inneren. Die optimale Raumaufteilung bietet viele Rückzugsmöglichkeiten für alle Familienmitglieder, dennoch entsteht ein weitläufiges Wohngefühl - vor allem im Erdgeschoss durch den großen, offen gestalteten Wohn-/Essbereich. Das Haus verfügt zudem über einen wunderschöne Außenbereich, bestehend aus einem kleinen Garten und einer großzügigen Sonnenterrasse.

Auf der zusätzlichen Terrasse im Dachgeschoss genießen Sie Ihre Freizeit mit einen weiten Blick über die Dächer der benachbarten Häuser.

Ausstattung

- Massive Ziegelbauweise (auch innen Ziegelwände)
- energieeffiziente Bauweise (KfW-55, 3-fach-Fensterverglasung, Luftwärmepumpe, Wohnraumbelüftungen)
- Hochwertige, zeitlose Materialien im gesamten Haus
- Dielen-Parkett (Eiche) in den Schlafräumen und den Kinderzimmern
- großformatige Fliesen (1,20 m x 1,20 m) bzw. 0,6 m x 1,2 m Wandfliesen
- moderne Betontreppe mit Granitstufen
- raumhohe Glaswand als Treppenabsturzsicherung
- Kunststoff-Fenster: innen weiß/außen anthrazit, 3-fach-Verglasung
- Garagen und Stellplätze
- tolle Raumaufteilung: hier finden auch große Familien mit 3 Kindern Platz; oder ein Zimmer wird als Home-Office genutzt

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Dachterrasse, Gäste-WC

Lage

Das Reihenhaus befindet sich mitten in der äußerst ruhigen und beschaulichen Adalbert-Stifter-Wohnsiedlung im Norden von Gersthofen. Gut situierte Nachbarn, verkehrsberuhigte

Straßen — auf welchen man ruhigen Gewissens Kinder draußen spielen lassen kann — sowie gepflegte Einfamilienhäuser prägen das Bild. Gleich um die Ecke ist der beliebte Hedwigskindergarten, der ebenfalls die KiTa St. Hedwig beherbergt. Hier genießen kleine Kinder beste, pädagogische Betreuung. Ein paar Häuser weiter, ein kleiner Bäcker, der bis auf Sonntag und Montag, jeden Tag ab 6 Uhr frische, selbst gemachte Backwaren anbietet. Die Wohnsiedlung grenzt direkt an ein kleines Waldgebiet westlich des Lechs; über ein paar verzweigte Waldwege kann der Lech bzw. Lechkanal in ca. fünf Minuten zu Fuß erreicht werden.

Das Zentrum von Gersthofen ist mit dem Fahrrad rund 10 Minuten entfernt, mit dem PKW sind es fünf Minuten. Auch sehr praktisch, die Auffahrt zur B2, über welche die Autobahn und das Zentrum von Augsburg unkompliziert erreicht werden kann, befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Die optimale Verkehrsanbindung und die gleichzeitige Nähe zur Natur, macht unter anderem den Reiz der ausgezeichneten Lage dieses Hauses aus.

Hinzu kommt die optimale Verkehrsanbindung. Südlich von Gersthofen führt in Ost-West-Richtung die A8 vorbei, über welche Münchens Innenstadt in rund 45 Minuten mit dem PKW erreicht werden kann. In Süd-Nord Richtung verläuft die vierspurige B2 bzw. die B17, welche mit mehreren Anschlussstellen Gersthofen anbindet. Alle Annehmlichkeiten der Großstadt Augsburg können bequem und schnell mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto erreicht werden.

Die gepflegte und idyllische Kleinstadt Gersthofen ist gerade für Familien mit Kindern ein optimaler Wohnort. Sie bietet ein gepflegtes Umfeld, in welchem Kinder viele Freiräume genießen und wohl behütet aufwachsen können. Mit dem Fahrrad zur Schule? Kein Problem.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	15,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht Süd-West



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Fliesen 120 x 120



OG Schlafen 1

Exposé - Galerie



OG Schlafen 2

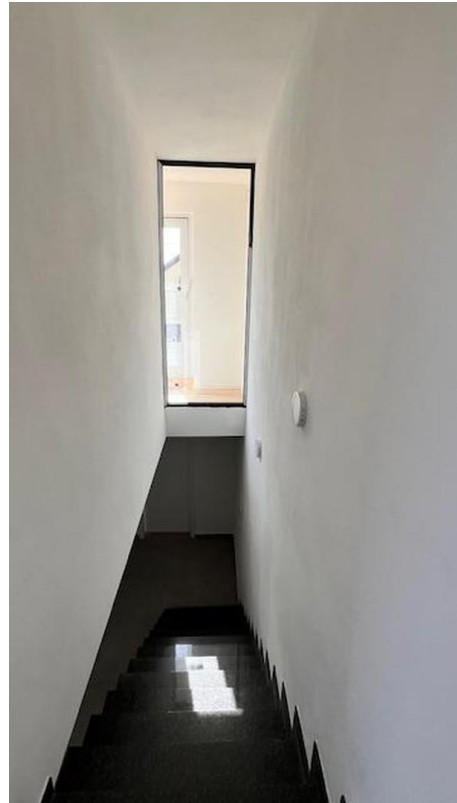


OG Bad

Exposé - Galerie



OG Flur



Belichtung Treppe



DG Schlafen 4 / Büro

Exposé - Galerie



DG Schlafen 4 / Büro



DG Bad

Exposé - Galerie



KG Waschküche



Türöffner jedes Geschoss

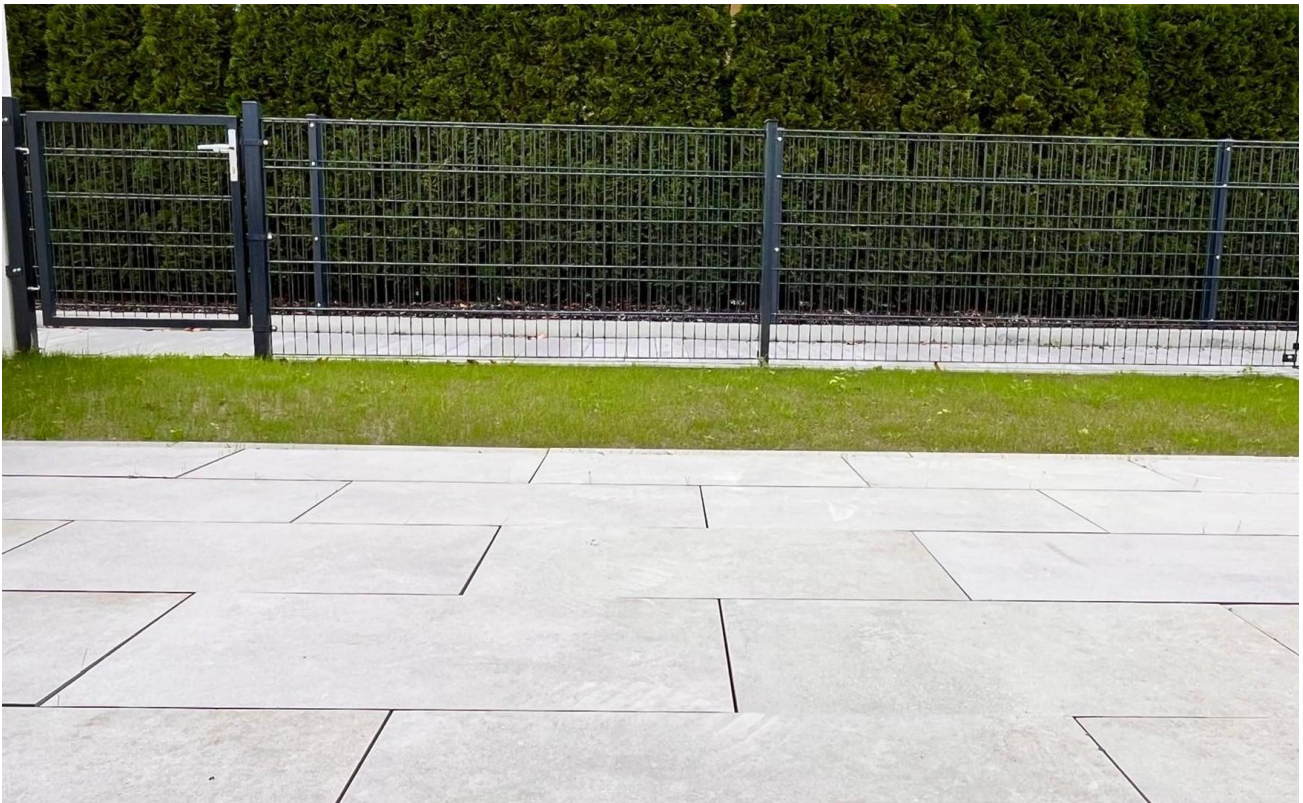
Exposé - Galerie



Eingang

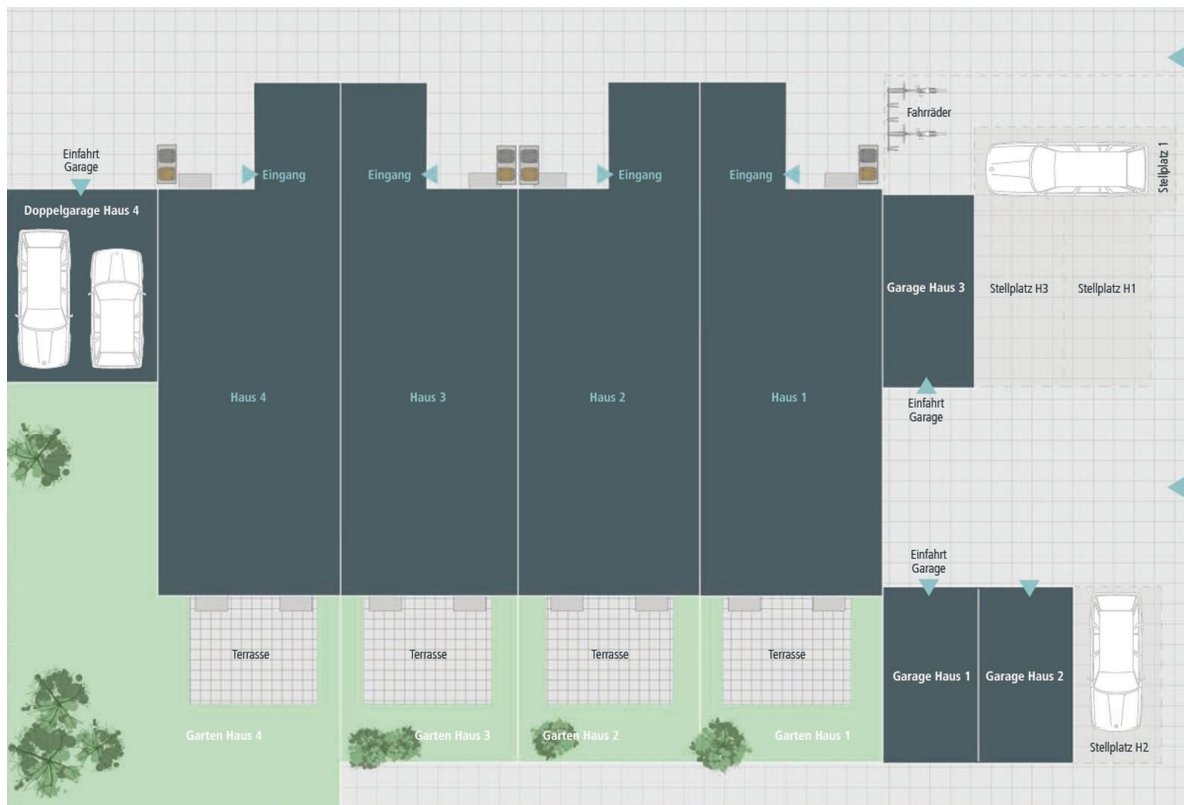


Westfassade



Terrasse u. Garten

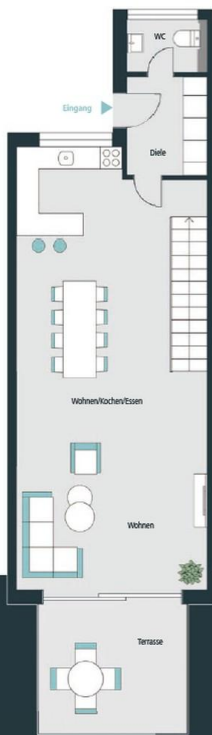
Exposé - Galerie



Grundstück Haus 2

Exposé - Grundrisse

Haus 2 ERDGESCHOSS



Wohnfläche	
Wohnen/Essen/Kochen	54,80 m ²
Diele	5,80 m ²
WC	2,60 m ²
Terrasse (bis 10 qm/ha)	7,10 m ²
Gesamt	69,90 m²

Haus 2 OBERGESCHOSS



Wohnfläche	
Kind 1	15,30 m ²
Kind 2	16,20 m ²
Büro / Ankleide	7,60 m ²
Bad	6,30 m ²
Flur	14,20 m ²
Gesamt	61,10 m²

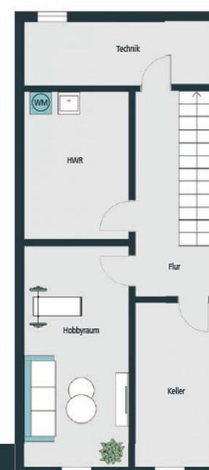
Grundriss EG und OG

Haus 2 DACHGESCHOSS



Wohnfläche	
Studio	19,70 m ²
Masterbad	6,20 m ²
Flur	2,10 m ²
Dachterrasse (bis 10 qm/ha)	9,60 m ²
Gesamt	37,60 m²

Haus 2 KELLER



Wohnfläche	
Hobbyraum	16,50 m ²
Kellerraum	9,30 m ²
Hauswirtschaft	11,00 m ²
Technik	8,60 m ²
Flur	7,70 m ²
Gesamt	53,10 m²

Grundriss DG und KG