

Moderne Stadtvilla KfW40 (QNG) in Traumlage nahe Augsburg



Wolfgangstraße 21, 86368 Gersthofen

Details

externe Objnr	1083-23-AHK	Wohnfläche	168 m ²
Status2	Aktive Vermarktung	Anzahl Zimmer	5
Objektart	Haus	Anzahl Schlafzimmer	4
Objekttyp	Villa	Anzahl Badezimmer	1
Nutzungsart	Wohnen	Grundstücksgröße	770 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	888.000 €	Baujahr	2026
Stellplatzanzahl	2	Zustand	Erstbezug
Provision	Die Provision fällt ausschließlich auf das Grundstück an. 16.490.-- EUR inkl. MwSt.	Energieausweis	ohne Energieausweis
		Baujahr lt. Energieausweis	2026
		wesentlicher Energieträger	Luft/wasser Wärmepumpe

Befuerung	Luft/wasser Wärmepumpe, Solar	Bad	Fenster, Wanne, Eckdusche
Heizungsart	Fußbodenheizung	Bauweise	Holz
Etagenzahl	2	Seniorenrecht	Ja
Küche	offene Küche	ruhig	Ja
Terrasse	Ja	sonnig	Ja
Gäste WC	Ja	Verfügbar ab (Text)	2026

Beschreibung

Willkommen in Ihrer zukünftigen Traumvilla in Gersthofen-Rettenbergen! Diese exklusive Villa, die für 2026 geplant ist, verbindet moderne Architektur mit nachhaltigem Holzbau und bietet ein erstklassiges Wohnenerlebnis im Erstbezug.

Auf einem großzügigen Grundstück von 770 m² erstreckt sich diese elegante, zweigeschossige Stadtvilla über zwei Etagen mit einer Wohnfläche von 168 m². Die Villa bietet fünf liebevoll gestaltete Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer und zwei begehbare Garderoben, die ideal für Familien sind.

Das Haus besticht durch eine gehobene Ausstattung und bietet ein stilvolles Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC für Ihren Komfort. Die offene Küche lädt zu kulinarischen Erlebnissen ein und geht nahtlos in den Wohnbereich über, was ein modernes und kommunikatives Ambiente schafft.

Genießen Sie sonnige Tage auf Ihrer privaten Terrasse, die perfekt für entspannte Stunden im Freien ist. Diese erstklassige Immobilie ist ab 2026 für Sie verfügbar.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, eine hochwertige Villa in einer begehrten Lage zu erwerben und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Gersthofen!

Lage

Sie wohnen in sehr ruhiger Naturlage mit Panoramablick im Gersthofener Ortsteil Rettenbergen. Die attraktive Stadt Gersthofen, im Herzen Bayerns gelegen, zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur und ihre Nähe zur Großstadt Augsburg aus, was Ihnen sowohl städtische Vorzüge als auch die Ruhe und Erholung einer kleineren Gemeinde bietet.

Gersthofen bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, vielseitige Freizeitangebote und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Nähe zur Autobahn ermöglicht schnelle Verbindungen in die umliegenden Regionen, während öffentliche Verkehrsmittel bequemen Zugang zu Augsburg und anderen Städten gewährleisten.

Die familienfreundliche Umgebung wird durch zahlreiche Grünflächen und Parks ergänzt, die ideal für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten sind. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Erleben Sie das perfekte Zusammenspiel von urbanem Komfort und naturnaher Erholung in diesem vielfältigen Stadtteil von Gersthofen.

Ausstattung Beschreibung

Raumaufteilung Erdgeschoss ca. 84,78 m²
Wohnen / Essen: ca. 38,94 m²
Küche: ca. 12,17 m²
Speis: ca. 2,06 m²
Diele / Flur / Garderobe 6,27 m²
Technikraum: ca. 6,76 m²
Gäste-WC: ca. 3,97 m² (Duschbad möglich)
Zimmer 1: ca. 14,61 m²

Raumaufteilung Obergeschoss ca. 83,22 m²
Zimmer 1: ca. 13,56 m²
Zimmer 2: ca. 15,95 m²
Zimmer 3: ca. 15,95 m²
Garderobe 1: ca. 6,03 m²
Garderobe 2: ca. 6,02 m²
Flur: ca. 14,45 m²
Bad: ca. 11,26 m²

Ausstattung & Technik:

Das Haus wird bezugsfertig inklusive Bodenplatte angeboten.

Die folgende Ausstattung ist bereits im Preis enthalten:
QNG Ausführung (Qualitätssiegel nachhaltiger Neubau)
Photovoltaik-Anlage 8,16 kWp mit Speicher 5,76 kWh
Antrazithfarbene Fenster und Haustüre
Luft-Wasser-Wärmepumpe
Fußbodenheizung
Bodengleiche Dusche im OG
Zusätzliche Duschkabine im Gäste-WC im EG
Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Malerarbeiten inklusive
Fliesenarbeiten inklusive
Vinyl- oder Laminatböden
Sanitärausstattung komplett
Elektrische Rollläden

Gebäudedaten:

2-geschossige Stadtvilla mit Zeltdach

Dachneigung: 22°
Länge: ca. 10,12 m
Breite: ca. 10,12 m
Höhe: ca. 8,62 m
Garage: nicht inkludiert

Das Angebot umfasst außerdem den Bauantrag sowie die gesamte Eingabeplanung des Architekten. Änderungen an Haus, Ausstattung und Grundriss sind jederzeit möglich - eine Beratung und Bemusterung findet beim Hausanbieter statt. Aus Gründen der Transparenz weisen wir Sie ausdrücklich darauf hin, dass die Baunebenkosten nicht im Gesamtpreis enthalten sind.

- Klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich
- Zeitlose Architektur mit hohem Wohnkomfort
- Energieeffiziente Haustechnik
- Flexible Nutzung der Zimmer (Arbeiten, Gäste, Kinder)

*Abbildungen zeigen teilweise individuelle Zusatzausstattung und dienen der Illustration.

Preis Haus: 425,862,18 €
Preis Grundstück: 462.000 €

Die Provision fällt ausschließlich auf das Grundstück an.
Der Grundstückserwerb ist nicht an den Abschluss eines Bauvertrags gebunden.

Sonstige Angaben

Haben wir Ihr Interesse für dieses Objekt geweckt oder haben Sie noch weitere Fragen? Dann zögern Sie nicht und rufen Sie mich an!

Impressum:

RE/MAX Donauwörth
Immobilien-Verkaufsprofi UG & Co. KG
Dipl.-Betriebswirt Andreas Kock
Geschäftsführender Gesellschafter
Reichsstraße 3
86609 Donauwörth
Tel: 0906 99984710
Mobil: 0176.84408625
Steuer-ID: DE 360728688
Berufsaufsichtsbehörde: Erlaubnis nach §34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GeWO - Aufsichtsbehörde IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Platz 2, 80333 München.

Jeder RE/MAX Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

Rechtlicher Hinweis:

Alle Angaben sind ca., freibleibend, unverbindlich und ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleiben vorbehalten. Die Bekanntgabe der Objektadresse/von Objektdaten geschieht unter ausdrücklichem Hinweis auf unseren Provisionsanspruch im Falle des Ankaufs. Die Käuferprovision beträgt 3 % vom wirtschaftlichen Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen MwSt. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig sein dürfen. Bitte beachten Sie unseren untenstehenden Hinweis zum aktuellen Thema "Geldwäsche-Gesetz" in Verbindung mit einem Immobilienkauf.

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG) gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG. Seit einigen Jahren gilt in Deutschland das Geldwäschegesetz. Nach diesem Gesetz ist jedes Immobilienbüro verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzuhalten. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument mit, oder übermitteln mir dieses vorab als Scan oder Fax. Bei Firmen und juristischen Personen ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Wir stehen Ihnen gerne für Fragen zur Verfügung.

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> finden.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Allgemeine Datenschutzerklärung

Durch die Nutzung unserer Website erklären Sie sich mit der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung von Daten gemäß der nachfolgenden Beschreibung einverstanden. Unsere Website kann grundsätzlich ohne Registrierung besucht werden. Dabei werden Daten wie beispielsweise aufgerufene Seiten bzw. Namen der abgerufenen Datei, Datum und Uhrzeit zu statistischen Zwecken auf dem Server gespeichert, ohne dass diese Daten unmittelbar auf Ihre Person bezogen werden. Personenbezogene Daten, insbesondere Name, Adresse oder E-Mail-Adresse werden soweit möglich auf freiwilliger Basis erhoben. Ohne Ihre Einwilligung erfolgt keine Weitergabe der Daten an Dritte.



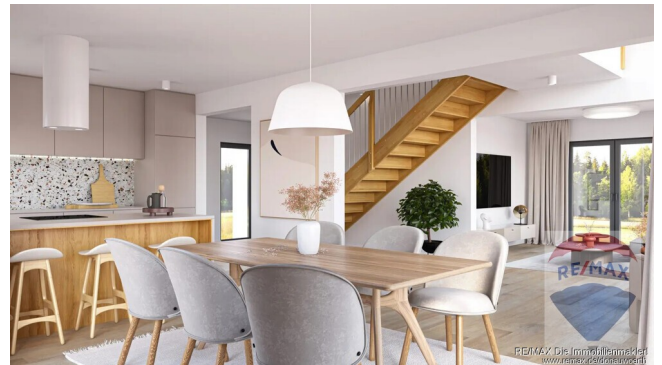
Strassenansicht



Gartenansicht



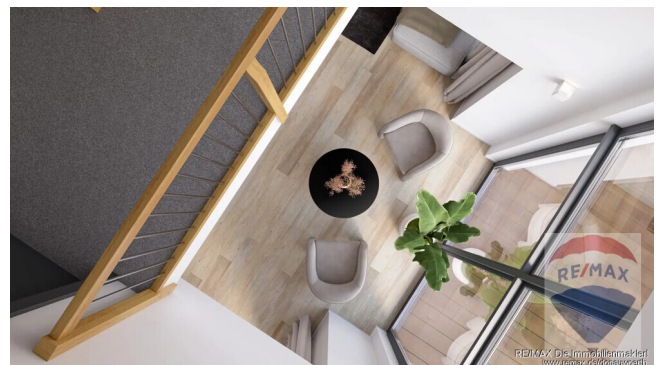
Wohnen



Wohnen



Wohnen



Galerie



Wohnen



Bad-Beispiel-OG



Bad-Beispiel-OG



Bad-Beispiel-OG



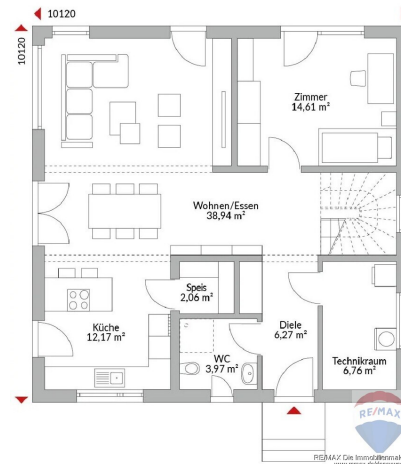
Bad-Beispiel-OG



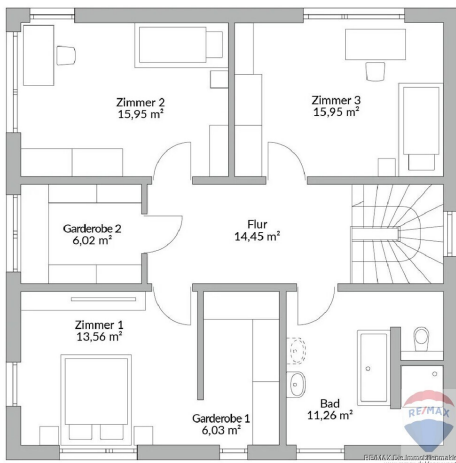
Gäste-WC Beispiel



Gäste-WC Beispiel



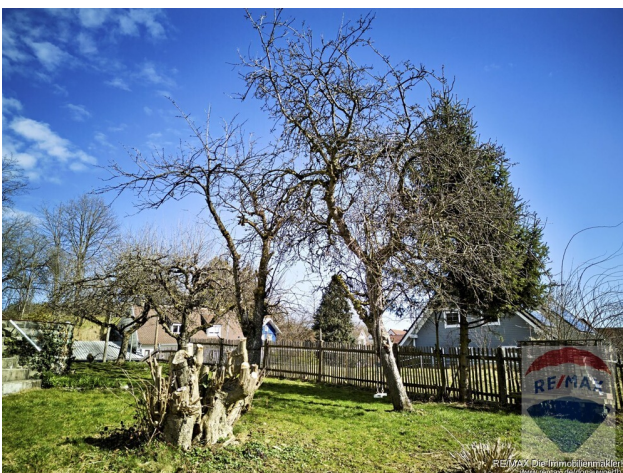
Grundriss-EG



Grundriss-OG



Ausblick Panorama



Garten



Garten



Seitenansicht



Seitenansicht



Strassenansicht



Gartenansicht