

Winkelbungalow mit Top-Ausstattung in KFW 40 Bauweise nahe Augsburg



86368 Gersthofen

Details

externe Objnr	1083-20-AHK	Anzahl Badezimmer	1
Status2	Passive Vermarktung	Grundstücksgröße	770 m ²
Objektart	Haus	Anzahl sep. WC	1
Objektyp	Bungalow	Baujahr	2026
Nutzungsart	Wohnen	Zustand	Erstbezug
Vermarktungsart	Kauf	Energieausweis	ohne Energieausweis
Kaufpreis	836.000 €	Baujahr lt.	2026
Stellplatzanzahl	2	Energieausweis	wesentlicher
Provision	3,57% inkl. MwSt.	Energeträger	Luft/wasser
Wohnfläche	126 m ²	Befeuerung	Wärmepumpe
Anzahl Zimmer	5		Luft/wasser
Anzahl Schlafzimmer	4		Wärmepumpe, Solar

Heizungsart	Fußbodenheizung	Bauweise	Holz
Etagenanzahl	1	Seniorengerecht	Ja
Küche	offene Küche	ruhig	Ja
Terrasse	Ja	sonnig	Ja
Gäste WC	Ja	Verfügbar ab (Text)	2026
Bad	Fenster, Wanne, Eckdusche		

Beschreibung

Schon beim Ankommen empfängt Sie der ebenerdige Eingangsbereich dieses neu zu errichtenden Bungalows in hochwertiger Holzständerbauweise. Von hier aus gelangen Sie in den zentralen Flur, der die Räume klar voneinander trennt und zugleich kurze Wege im Alltag ermöglicht.

Direkt vom Flur aus erschließt sich der großzügige Wohn- und Essbereich als Mittelpunkt des Hauses. Hier ist Platz für eine gemütliche Sofaecke und einen großen Esstisch, an dem Familie und Freunde zusammenkommen. Durch die offene Anbindung entsteht ein angenehmer Wohnfluss, der den Alltag erleichtert und gleichzeitig Raum für gemeinsame Zeit bietet.

Angrenzend liegen die weiteren Zimmer, die sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen lassen. Mit insgesamt fünf Zimmern bietet das Haus ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und eine gute Aufteilung für unterschiedliche Lebensphasen.

Ein weiterer Pluspunkt ist das große Grundstück mit 770 m², das viel Freiraum für Spielen, Gärtnern oder entspannte Stunden im Grünen bietet. Durch die ebenerdige Bauweise sind alle Bereiche ohne Treppen erreichbar, was den Alltag mit Kindern besonders praktisch macht.

Abgerundet wird das Gesamtpaket durch den Neubaucharakter und die Energieeffizienzklasse A+, die für zeitgemäßen Wohnkomfort und einen bewussten Umgang mit Energie steht.

Lage

Der charmante Bungalow liegt 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 (ca.-Angaben)

Wohnen / Essen: ca. 34,56 m²

Küche: ca. 11,01 m²

Zimmer 1: ca. 10,04 m²

Zimmer 2: ca. 11,49 m²

Zimmer 3: ca. 14,81 m²

Zimmer 4: ca. 12,39 m²

Bad: ca. 6,40 m²

Gäste-WC: ca. 3,38 m² (Duschbad möglich)

Diele / Flur / Garderobe

Technikraum: ca. 6,92 m²

Ausstattung & Technik:

Das Haus wird bezugsfertig inklusive Bodenplatte angeboten.

Die folgende Sonderausstattung ist bereits im Preis enthalten:

Photovoltaik-Anlage 8,16 kWp mit Speicher 5,76 kWh

Antrazithfarbige Fenster und Haustüre

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Fußbodenheizung

Bodengleiche Dusche

Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Malerarbeiten inklusive

Fliesenarbeiten inklusive

Vinyl- oder Laminatböden

Sanitärausstattung komplett

Elektrische Rollläden

Gebäudedaten:

Winkelbungalow mit Walmdach

Dachneigung: 25°

Länge: ca. 13,81 m

Höhe: ca. 5,65 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.

- Barrierearmes Wohnen auf einer Ebene möglich
- 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: 373.924,22 €

Preis Grundstück: 462.000 €

Die Provision fällt ausschließlich auf das Grundstück an.

Der Grundstückserwerb ist nicht an den Abschluss eines Bauvertrags gebunden.

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.



Ansicht Straße



Ansicht Garten



Ansicht Garten



Ansicht Straße



Ansicht Garten



Wohnen / Essen



Wohnen / Essen



Badvorschlag



Badvorschlag



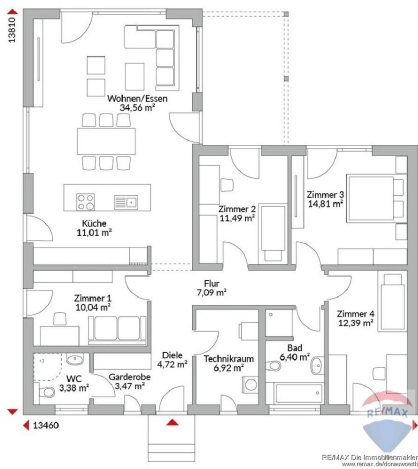
Badvorschlag



Gäste-WC Vorschlag



Gäste-WC Vorschlag



Grundriss



Ausblick Panorama



Garten



Garten