



Ein Projekt der **INDEP**

Maklerprovision: 3,57% inkl. MwSt.

**519.700,00 €**

Garage: 14.900,00 €

## Objektdetails

Name	Wollishauser Weg 11 – Haus 2
Haustyp	Doppelhaus-Hälfte
Wohnfläche	<b>144,47 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>264,00 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	6
Badezimmer / WC	3
Küche	1



## Objektbeschreibung

Das Objekt ist ein in Massivbauweise errichtetes freistehendes Doppelhaus. Jede Doppelhaushälfte verfügt über einen großzügigen Garten und Terrasse. An einer ruhigen Seitenstraße gelegen besticht es durch seine idyllische Lage.

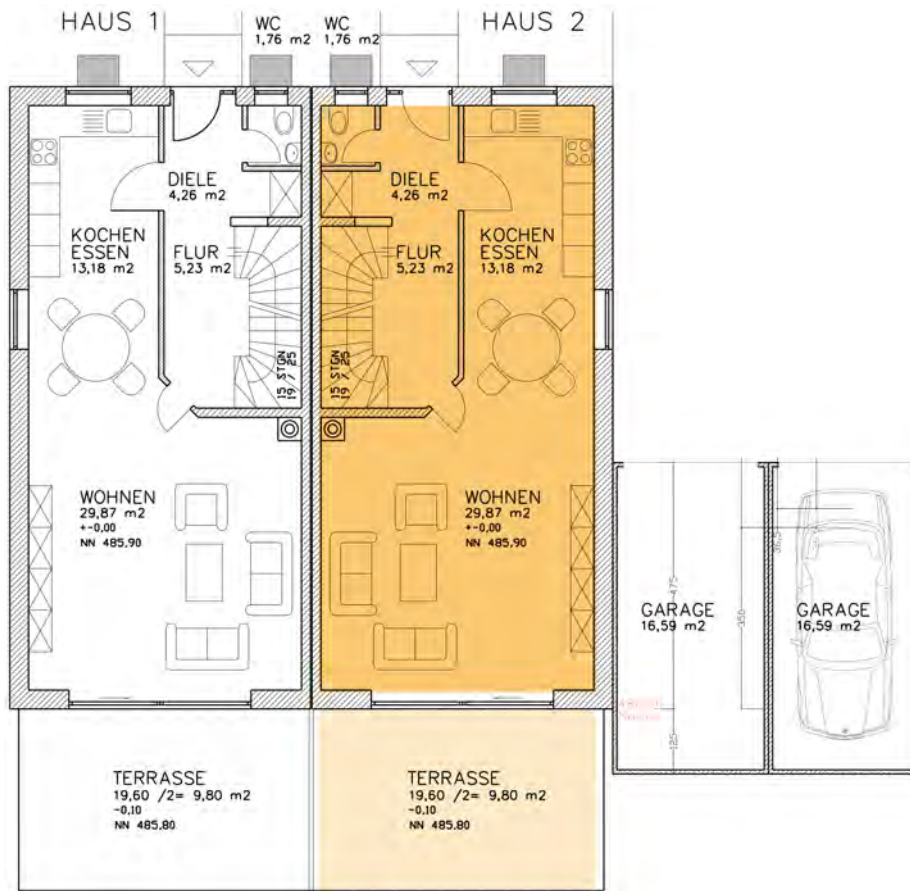
## Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr	2018 (Fertigstellung 2018)
Objektzustand	Erstbezug
Qualität der Ausstattung	gehoben
Heizungsart	Gasheizung
Energieausweis	Liegt zur Besichtigung vor

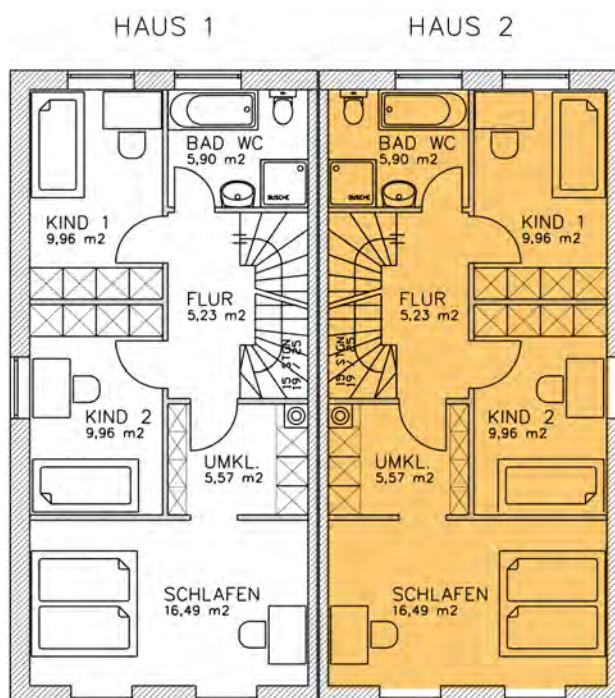
## Ausstattung

Sowohl funktionale Lösungen als auch ästhetische Aspekte bestimmen das anspruchsvolle planerische Niveau des Objektes. Das freistehende Haus in Massivbauweise bestehend aus zwei Doppelhaushälften mit jeweils großzügigen Gärten besticht durch großzügige Merkmale wie große bodentiefe Fenster in allen Räumen, wertete Fußböden sowie Fenster in Bad und Toilette. Jede Doppelhaushälfte verfügt über großzügige Grünfläche und eine Terrasse. Fußbodenheizung in allen Zimmern, eine moderne Lüftung und ein Kamin ergänzen die attraktive Ausstattung. Die DHH ist voll unterkellert und dieser enthält außer dem Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum auch noch genug Potential für weitere Zwecke.

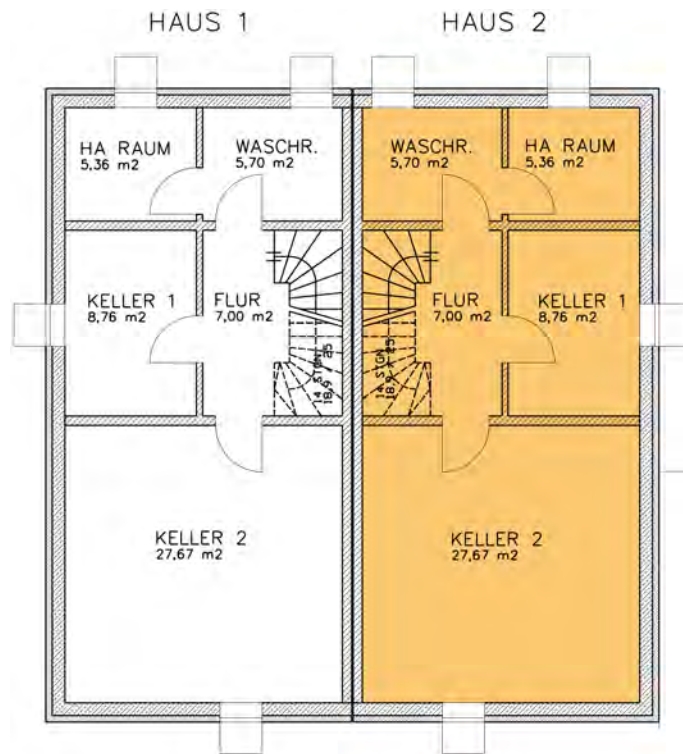
### Grundriss Erdgeschoss



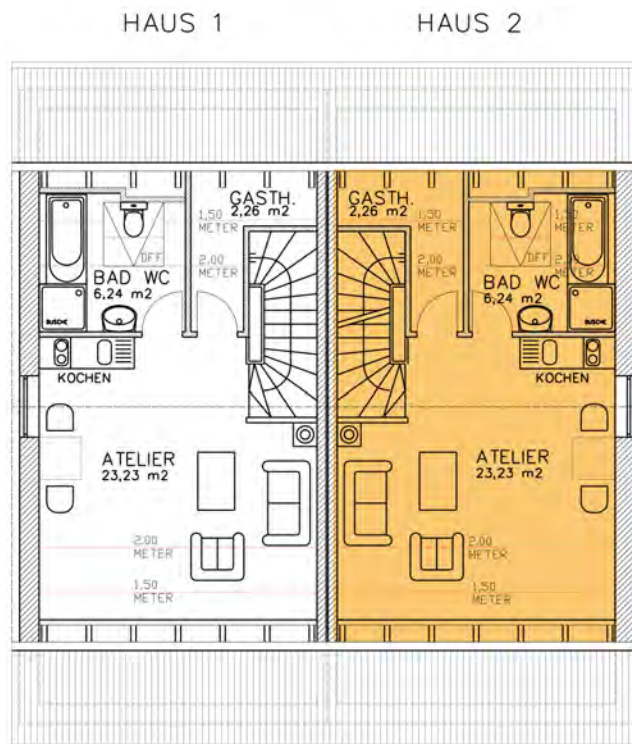
### Grundriss Obergeschoss



### Grundriss Kellergeschoss



### Grundriss Dachgeschoss



## Flächenberechnung

### Haus 1 - Erdgeschoss

Bezeichnung	Nutzung	m <sup>2</sup>
Wohnen	WFL	29,87
Kochen/Essen	WFL	13,18
WC	WFL	1,76
Diele	WFL	4,26
Flur	WFL	5,23
Terrasse	WFL	9,80
<b>Erdgeschoss gesamt</b>		<b>64,10</b>

### Haus 1 - Obergeschoss

Bezeichnung	Nutzungsart	GF (m <sup>2</sup> )
Schlafen	WFL	16,49
Umkleide	WFL	5,57
Kind 1	WFL	9,96
Kind 2	WFL	9,96
Bad/WC	WFL	5,90
Flur	WFL	5,23
<b>Obergeschoss gesamt</b>		<b>53,11</b>

### Haus 1 – Dachgeschoss

Bezeichnung	Nutzungsart	GF (m <sup>2</sup> )
Atelier	WFL	23,23
Bad/WC	WFL	6,24
Lüftung/Gasth.	WFL	2,26
<b>Dachgeschoss gesamt</b>		<b>31,73</b>

Haus 1 - Gesamtfläche

<b>Bezeichnung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Grundfläche gesamt	148,94
bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H.	4,47
Wohnfläche	144,47

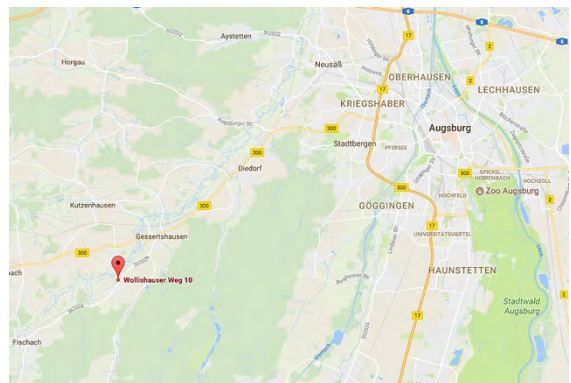
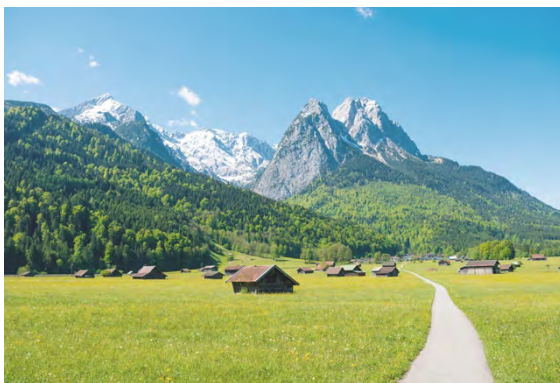
## Lage / Standort



Die Gemeinde Gessertshausen liegt im schwäbischen Landkreis Augsburg, setzt sich aus mehreren Orten zusammen und umfasst etwa 4.200 Einwohner. Die Stadt Augsburg ist nur 16 km entfernt. Der Gessertshausener Bahnhof ist an der Bahnstrecke Ulm-München angeschlossen, sodass Augsburg sowie München sehr gut zu erreichen sind. Zu der Autobahn A8 gelangt man in ca. 15 Fahrminuten. Im Ort selbst sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und sowohl eine Kindertagesstätte als auch eine Grundschule zu finden.

Ein großer Anziehungspunkt in der Nähe ist das Kloster Oberschönenfeld, ein Zisterzienserinnen-Kloster, das im Jahr 1211 gegründet wurde. In den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden befindet sich das Schwäbische Volkskundemuseum.

Gessertshausen liegt im Naturpark "Augsburg Westliche Wälder". Vor allem für Erholungssuchende ist das Gebiet ideal, denn viele Freizeitaktivitäten können direkt an der Haustür begonnen werden. Die gute Infrastruktur und die Nähe zu Augsburg machen diesen Ort speziell für junge Familien interessant.



## Alleinvertrieb und Vertriebskoordination: BerHaus GmbH

Oleg Kushnirovich  
Marburger Straße 5  
10789 Berlin

++49 (179) 22 02 770  
[info@berhaus-immobilien.de](mailto:info@berhaus-immobilien.de)  
[www.berhaus-immobilien.de](http://www.berhaus-immobilien.de)