

Gaimersheim

# Einfamilienhaus mit herrlich großem Garten, in zentraler Lage - Gaimersheim

Objektnummer: 26146003



**KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 881 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26146003 - 85080 Gaimersheim**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26146003 - 85080 Gaimersheim**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26146003</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>639.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 114 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>3,57 % (inkl. MwSt.)</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1964</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26146003 - 85080 Gaimersheim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>04.02.2036</b>

<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Endenergiebedarf</b>	<b>356.30 kWh/m²a</b>
<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1964</b>

Objektnummer: 26146003 - 85080 Gaimersheim

## Die Immobilie



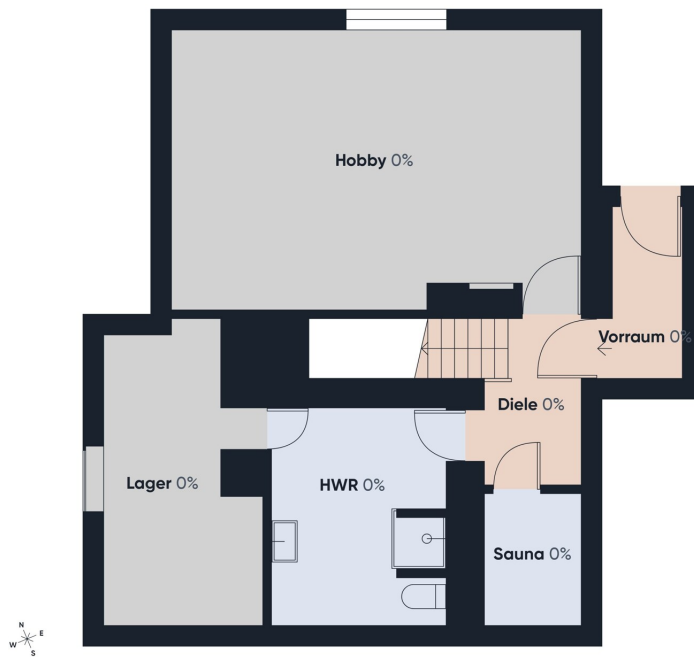
Objektnummer: 26146003 - 85080 Gaimersheim

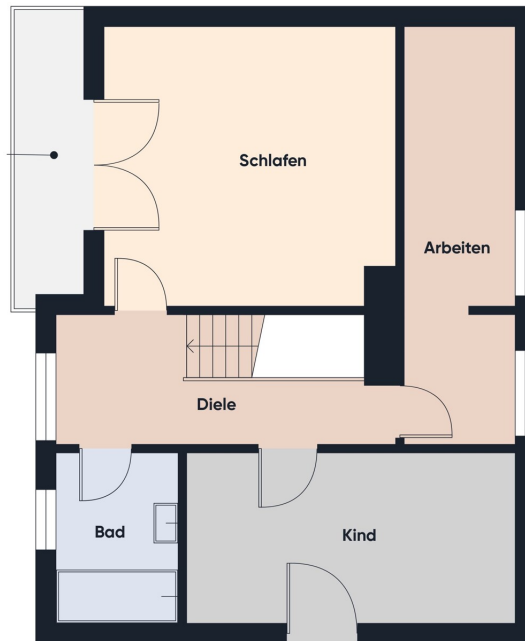
## Die Immobilie



Objektnummer: 26146003 - 85080 Gaimersheim

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26146003 - 85080 Gaimersheim**

## **Ein erster Eindruck**

**\*\*\* Ideal für Handwerker zum renovieren \*\*\***

**Dieses geräumige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1964 verfügt über eine Wohnfläche mit ca. 114 m<sup>2</sup> und ein herrlich großes Grundstück mit ca. 881 m<sup>2</sup> in zentraler Lage von Gaimersheim.**

**Mit seiner komfortabel angelegten Raumaufteilung auf zwei Vollgeschossen (Obergeschoss ohne Dachschrägen), Dachspitz und Vollunterkellerung bietet das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.**

**Das Highlight der Immobilie ist der große Garten, der Platz für eine Vielzahl von Aktivitäten bietet - toll für Familien mit Kindern oder Menschen, die sich gerne im Freien aufhalten.**

**Zum Objekt gehören auch eine an das Haus angebaute Garage sowie eine zusätzlich später errichtete Einzelgarage.**

**Objektnummer: 26146003 - 85080 Gaimersheim**

## **Ausstattung und Details**

- **Einfamilienhaus in Ziegelbauweise**
- **2 Vollgeschosse und Dachspeicher**
- **Vollunterkellerung mit Kelleraußentreppe**
- **große Terrasse / Loggia im EG**
- **Balkon im OG**
- **Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung**
- **Wohnräume weitgehend mit Parkettböden**
- **zentraler Gasofen im EG und Nachtspeicheröfen OG**
- **zentraler Strom-Warmwasserboiler**
- **am Keller angebaute Garage / Lagerfläche**
- **zusätzliche Einzelgarage**

**Objektnummer: 26146003 - 85080 Gaimersheim**

## **Alles zum Standort**

**Der Markt Gaimersheim liegt im Nordwesten von Ingolstadt direkt an der Stadtgrenze und besticht mit seiner hervorragenden Infrastruktur, angefangen bei Supermärkten, Einzelhandelsgeschäften, Ärzten, Banken, Erlebnisbad, Tennishalle, Sportvereinen, mehreren Kindergärten, Grund- und Hauptschule sowie einem Gymnasium. Darüber hinaus verfügt der Ort über eine hervorragende Busverbindung nach Ingolstadt. Auch der Weg zur Anschlussstelle Lenting (BAB A9) ist kurz. Das Einkaufszentrum Westpark ist in 5 Fahrminuten erreichbar. Die Tore der Audi AG sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen. Weiterhin verfügt Gaimersheim über einen eigenen Bahnhof, weshalb die Lage auch für Pendler ideal geeignet ist.**

**Objektnummer: 26146003 - 85080 Gaimersheim**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26146003 - 85080 Gaimersheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Andreas Lindner**

---

**Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt**

**Tel.: +49 841 - 99 33 27 22**

**E-Mail: [ingolstadt@von-poll.com](mailto:ingolstadt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**