

**Gaimersheim****Exklusive 3 ZKB Wohnung mit Balkon im 1.OG -  
Toplage Gaimersheim-Kreppenäcker!**

**Objektnummer: 26146008**



**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26146008 - 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: 26146008 - 85080 Gaimersheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26146008	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2019		
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 18500 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26146008 - 85080 Gaimersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	14.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.05.2030	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26146008 - 85080 Gaimersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26146008 - 85080 Gaimersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26146008 - 85080 Gaimersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26146008 - 85080 Gaimersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26146008 - 85080 Gaimersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26146008 - 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: 26146008 - 85080 Gaimersheim**

## Ein erster Eindruck

**\*\*\* TRAUMWOHNUNG - SONNE, AUSSTATTUNG UND ENERGIEEFFIZIENZ \*\*\***

Exklusive, neuwertige und sonnige 3 ZKB Eigentumswohnung mit Balkon in einem zukunftsweisend energetisch modern erstellten Mehrfamilienhaus nach KfW-Energieeffizienzhaus 55 Standard, mit hochwertiger Ausstattung in gesuchter Top-Wohnlage, Gaimersheim-Kreppenäcker.

Die Wohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über einen großzügigen, sonnigen Wohnbereich mit offener Küche und Balkon, 2 Schlafräumen, Tageslichtbad und Flur/Garderobe. Sie wurde im Jahr 2020 erstmals bezogen und befindet sich in einem sehr gepflegten, neuwertigem Zustand.

Mit der herrlich sonnigen Süd-West-Ausrichtung und bodentiefen Fenstern in allen Wohnräume sowie der stylischen und komfortablen Innenausstattung sorgt die Wohnung schon beim Betreten für eine wunderbare Wohlfühl-Atmosphäre. Der großzügige Westbalkon lädt zum Genießen der Sonne oder zum entspannten Essen im Freien ein.

Eine Besonderheit: Durch einen Lift von der Wohnebene bis in die Tiefgarage und einem barrierefreiem Hauseingang ist die Wohnung auch für ältere Personen oder Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen ungehindert erreichbar.

**Objektnummer: 26146008 - 85080 Gaimersheim**

## Ausstattung und Details

- neuwertige 3 Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon
- im 1. Obergeschoss mit Lift und barrierefreiem Zugang
- hochwertige Bauweise als KfW-Energieeffizienzhaus 55
- Energieeffizienzklasse A+
- dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- sonnige Ausrichtung nach Südwesten mit Westbalkon
- helle Wohnräume durch bodentiefe Fenster
- Tageslichtbad mit großer, bodenebener Dusche
- Kunststoffenster mit 3-fach Verglasung
- elektrische Rollläden mit zentraler Schalterleiste
- komfortable und energiesparende Fußbodenheizung
- hochwertiger Vinylboden
- exklusive, moderne Einbauküche
- Kellerabteil
- 2 Tiefgaragenstellplätze (zzgl. je 18.500,- €)

**Objektnummer: 26146008 - 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: 26146008 - 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 vorbehalten 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: 26146008 - 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)