

Gaimersheim

# Top gepflegtes Einfamilienhaus in bester Lage von Gaimersheim

Objektnummer: 25146115



**KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119,25 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 378 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25146115 - 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: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25146115                   |
| Wohnfläche   | ca. 119,25 m²              |
| Zimmer       | 4                          |
| Schlafzimmer | 3                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 2002                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|             |                                                              |
|-------------|--------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 699.000 EUR                                                  |
| Haus        | Einfamilienhaus                                              |
| Provision   | 3,57 % (inkl. MwSt.)                                         |
| Bauweise    | Massiv                                                       |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |

**Objektnummer: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 112.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2002           |

Objektnummer: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## Die Immobilie



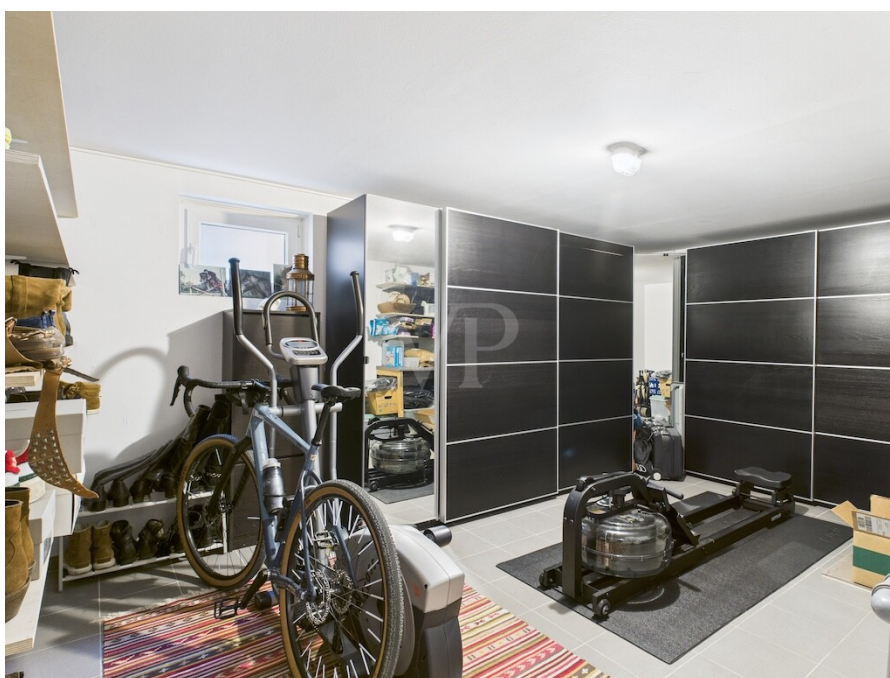
Objektnummer: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25146115 - 85080 Gaimersheim

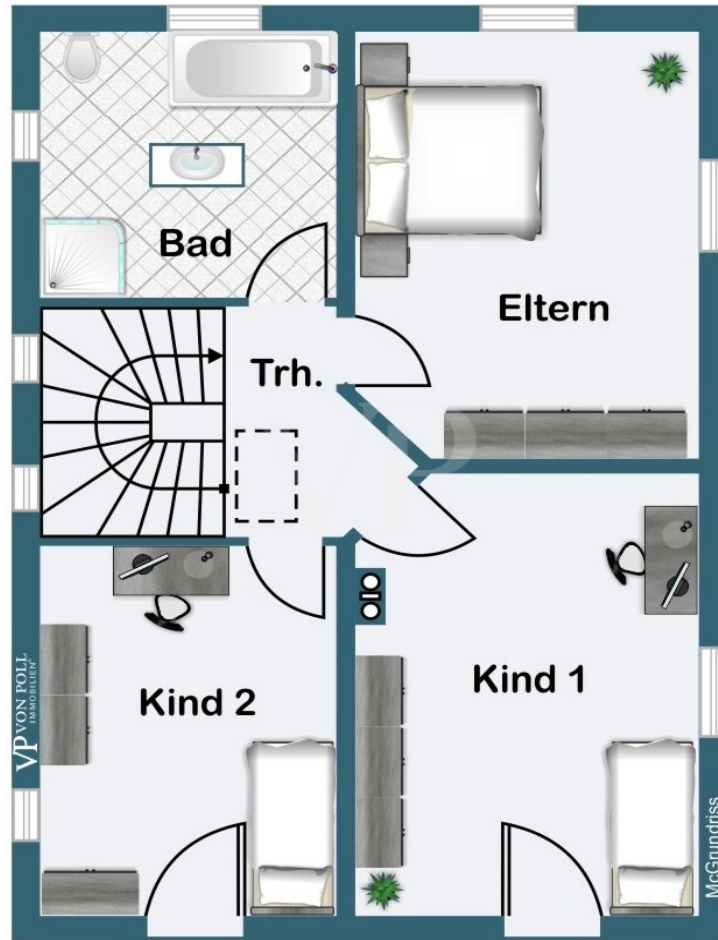
## Die Immobilie

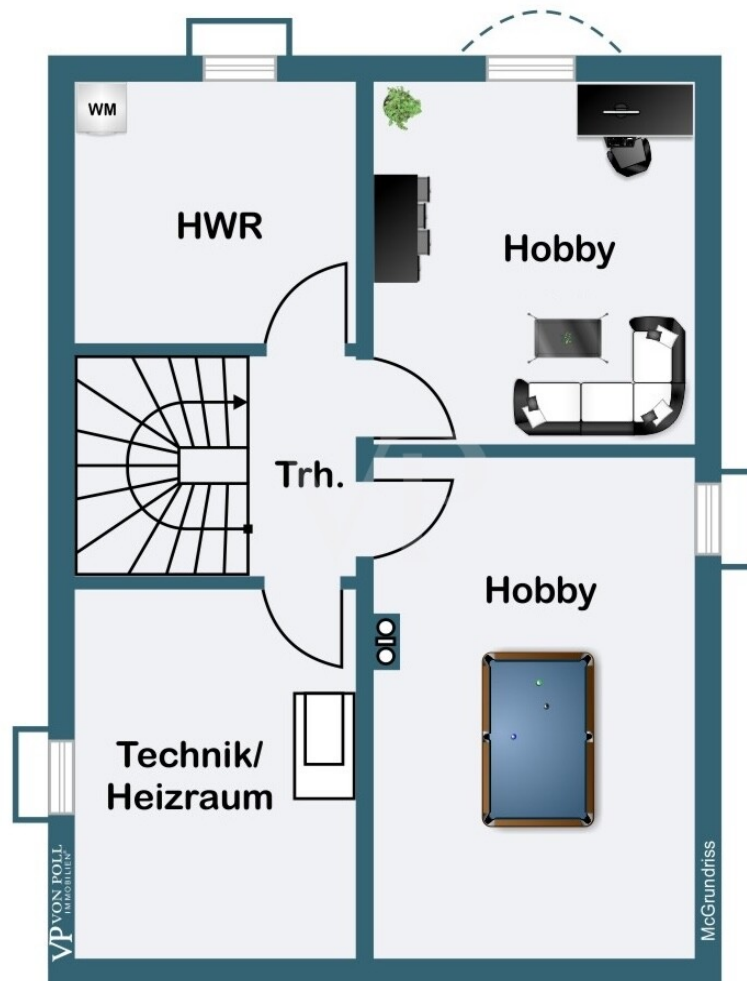


Objektnummer: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## 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: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

## Ein erster Eindruck

Dieses stilvolle und sehr gepflegte Einfamilienhaus besticht durch eine großzügige, lichtdurchflutete Raumaufteilung, eine hochwertige Ausstattung, eine große Sonnenterrasse, einen schön eingewachsenen Garten sowie Carport und Außenstellplatz.

Der zentrale Wohn- und Essbereich bietet durch große Fensterflächen viel Tageslicht und direkten Zugang zur umlaufenden Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein Kaminofen sorgt an kühleren Tagen für wohlige Atmosphäre. Die angrenzende, geräumige Wohnküche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Ein modernes Duschbad rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer, zwei helle Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC – ideal für Familienbedürfnisse.

Das beheizbare und ausgebaute Kellergeschoss bietet zwei vielseitig nutzbare Hobbyräume, einen Hauswirtschaftsraum sowie den Technik- / Heizraum.

Für Fahrzeuge stehen ein Carport sowie ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz zur Verfügung.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie für einen umfassenden ersten Eindruck in einer virtuellen 360°-Tour. Den Link erhalten Sie bereits mit dem Download des Exposés.

**Objektnummer: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

## Ausstattung und Details

- Freistehendes Einfamilienhaus in hochwertiger Massivbauweise (Hochlochziegel)
- Vollunterkellerung mit beheizbarem Kellergeschoss
- helle und großzügige Raumaufteilung
- geräumige Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche
- großzügiges Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC im Obergeschoss
- zusätzliches Duschbad im Erdgeschoss
- Fenster: 2-fach-Verglasung, Kunststoff
- Böden: Vollholzparkett, Vinyl und Juramarmor
- Kaminofen im Wohnbereich
- Gaszentralheizung (Viessmann)
- Fußbodenheizung in den Bädern
- 2 beheizbare Hobbyräume
- Glasfaser
- überdachte Terrasse in sonniger Süd-West-Ausrichtung
- eingewachsener, gepflegter Garten mit viel Privatsphäre
- Gartenhaus
- 1 Carport und 1 Pkw-Stellplatz

### Modernisierungen am Objekt:

**2017**

- Außenwand abgedichtet (Terrassenbereich)
- Neuer Vinylboden im Wohn- und Essbereich

**2019**

- Pflasterarbeiten: Stellplatz vergrößert und gesamte Fläche neu angelegt
- Heizung: Ausdehnungsgefäß, Rauchrohbogen und Panzerschlauch erneuert
- Terrassenüberdachung aus Aluminium installiert

**2020**

- Einbau einer BWT Perla Home Weichwasseranlage (Enthärtungsanlage)
- Errichtung eines Mülltonnenhauses

**2024**

- Neuer Fassadenanstrich
- Neue Hauseingangstüre
- Neue Aluminium-Überdachung am Vordach
- Neue Außenlampen montiert

**Objektnummer: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

## **Alles zum Standort**

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Gaimersheim. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern in einem gewachsenen Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Durch die Nähe zu Ingolstadt ist eine hervorragende Anbindung an die Stadt und wichtige Verkehrsrouten gegeben. Die naturnahe Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – ideal für Familien und Berufstätige, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

**Objektnummer: 25146115 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25146115 - 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)**