

Gaimersheim

Top gepflegtes Einfamilienhaus in bester Lage von Gaimersheim

Objektnummer: 25146115



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119,25 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 378 m²

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	Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnfläche	ca. 119,25 m²	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2002		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

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



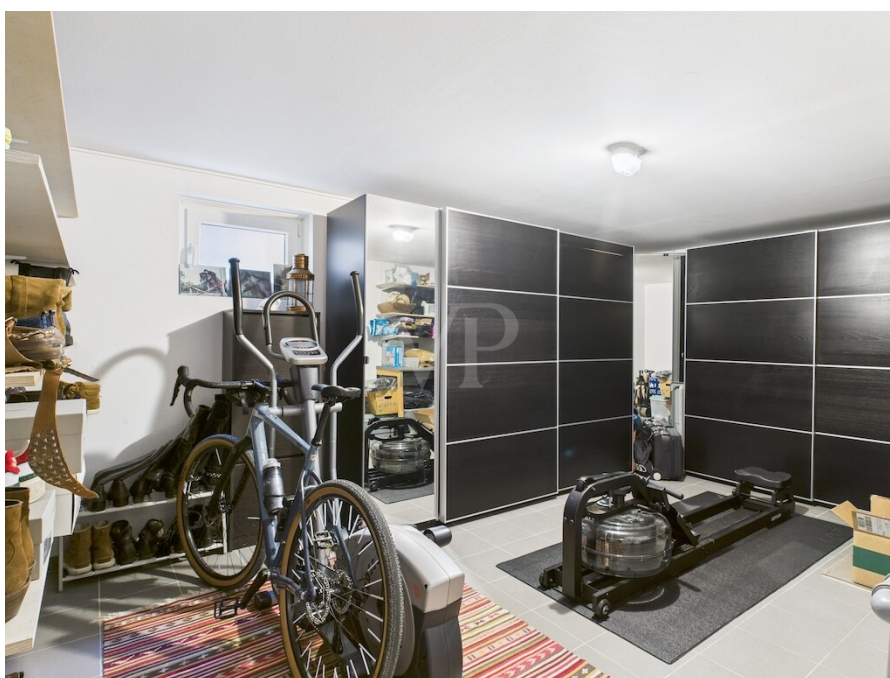
Objektnummer: 25146115 - 85080 Gaimersheim

Die Immobilie



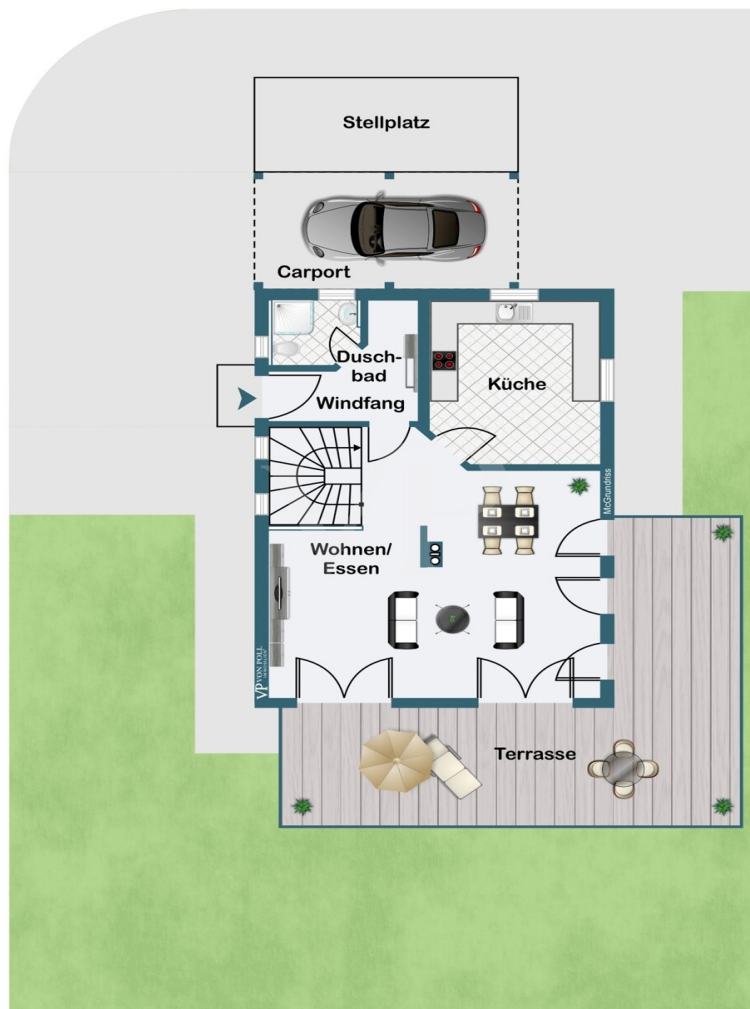
Objektnummer: 25146115 - 85080 Gaimersheim

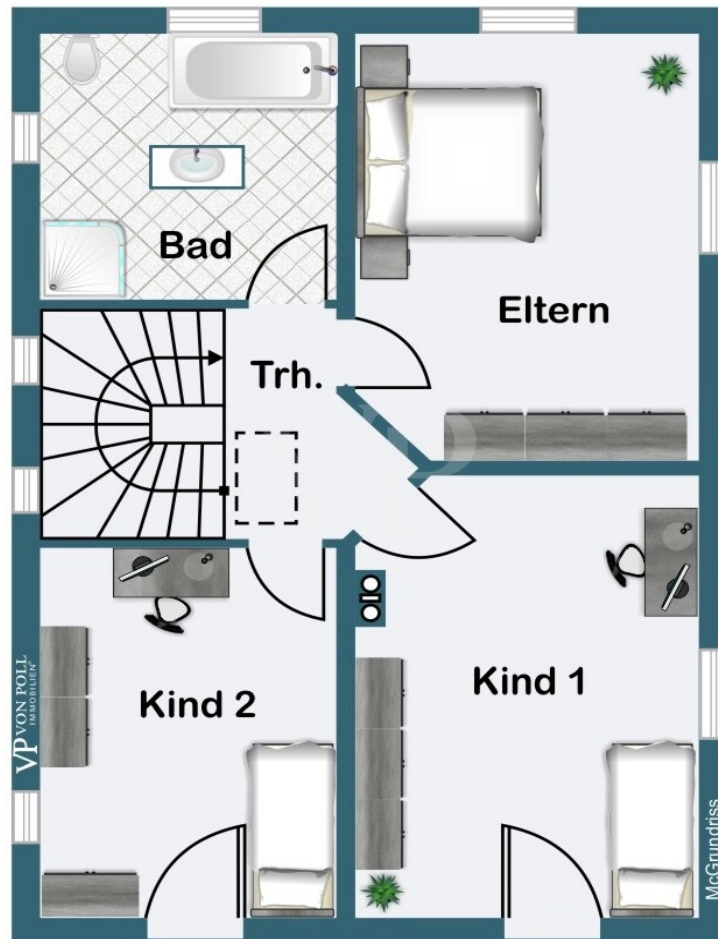
Die Immobilie

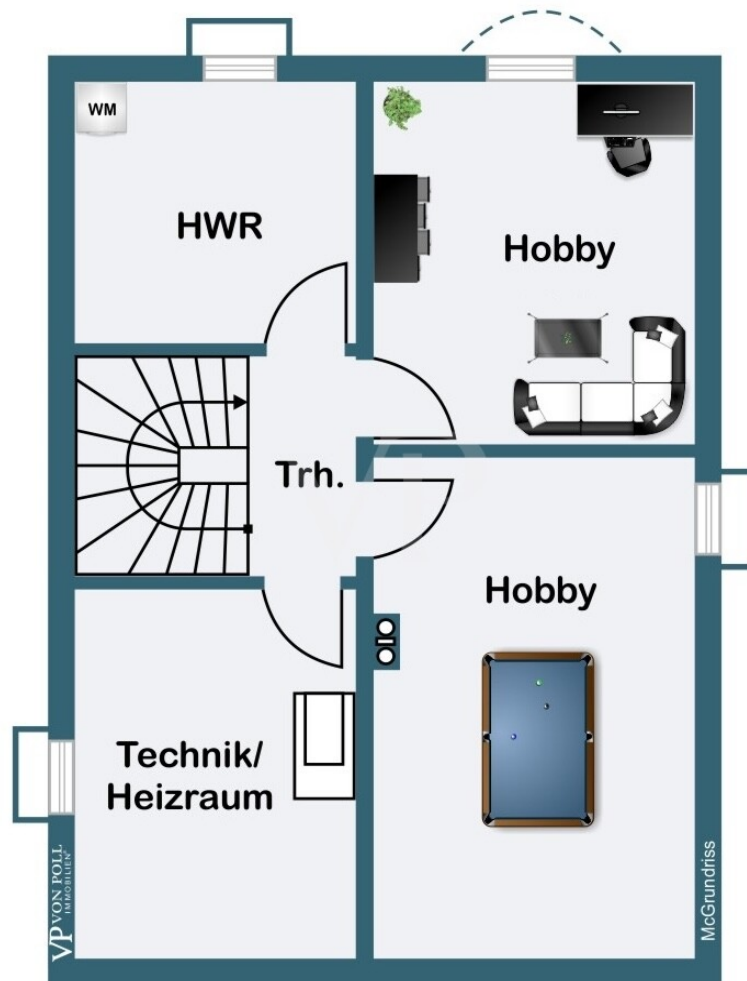


Objektnummer: 25146115 - 85080 Gaimersheim

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 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: 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com