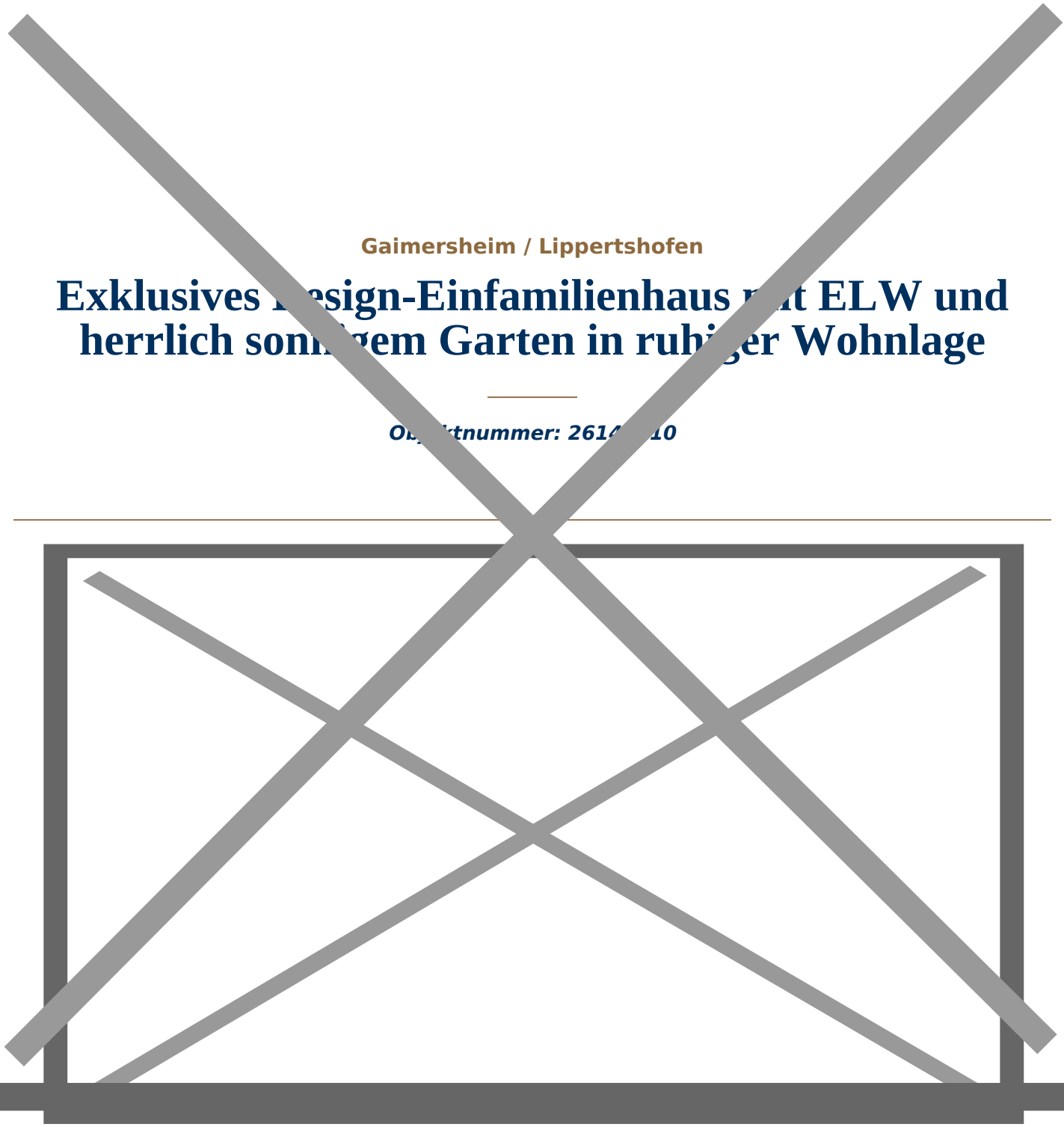
Gaimersheim / Lippertshofen

Exklusives Design-Einfamilienhaus mit ELW und herrlich sonnigem Garten in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 2614 [illegible] 10



KAUFPREIS: 739.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165.47 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 797 m^2

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundriss
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Auf einen Blick

Objektnummer	261460	Kaufpreis	739.000 EUR
Wohnfläche	ca. 165.47 m	Hausty	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Pro on	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zimmer	6	Zustand der mmobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	B eise	Massiv
Badezimmer	2	Aussg ung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1986		
Stellplatz	1 x Freiplatz, Garage		

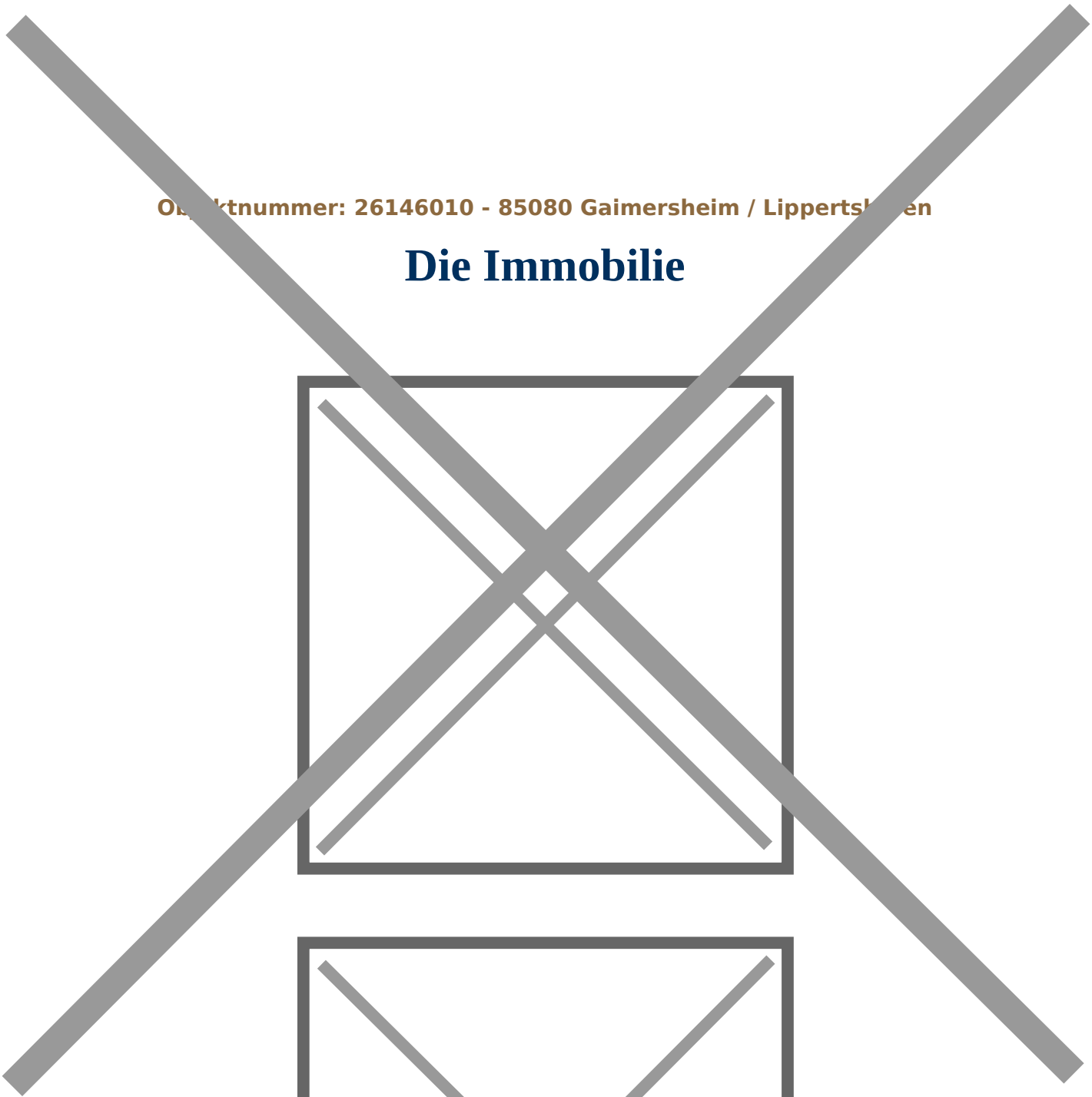
Objektnummer: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	137.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.03.2036	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1986

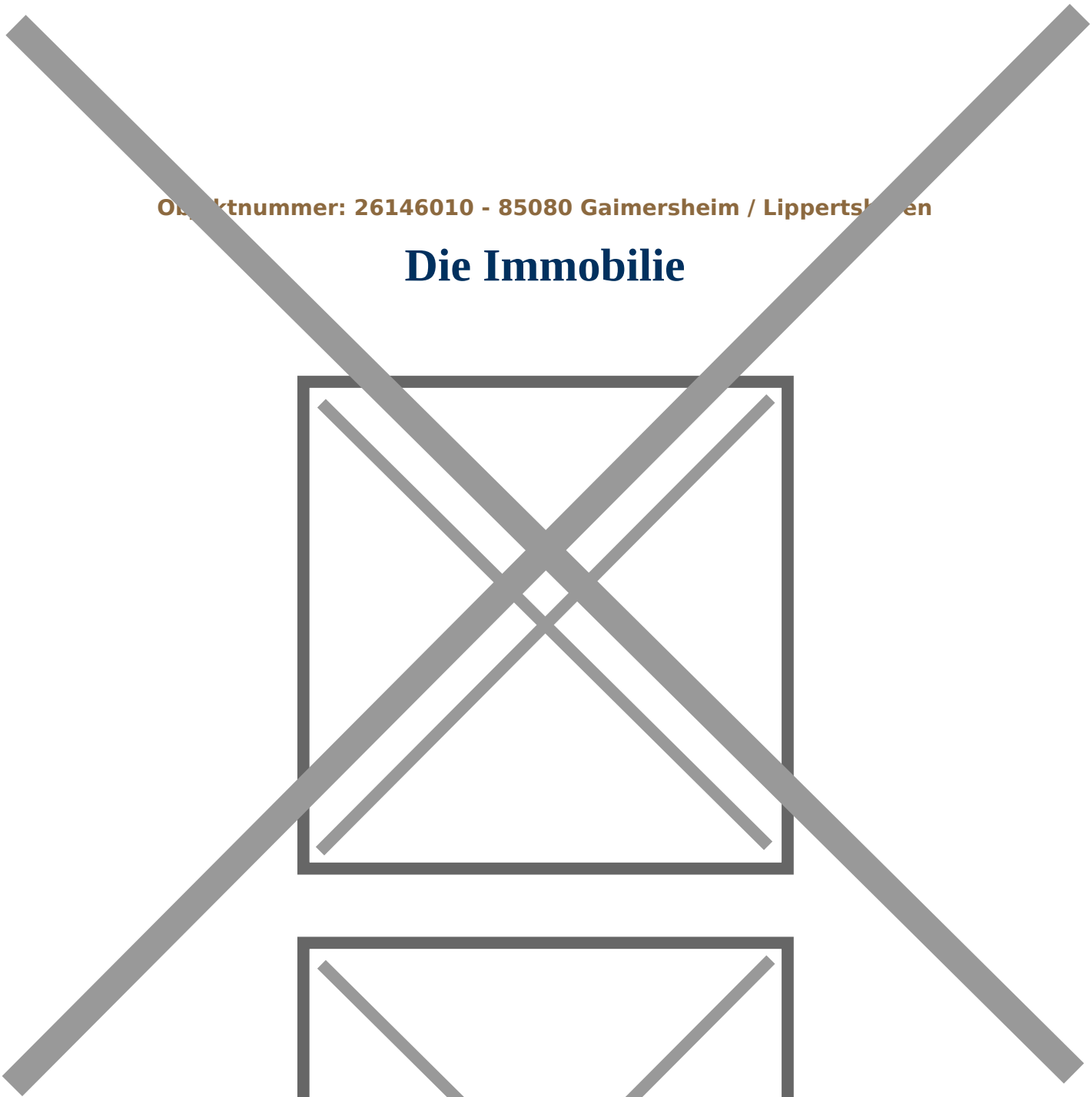
Objektnummer: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Die Immobilie



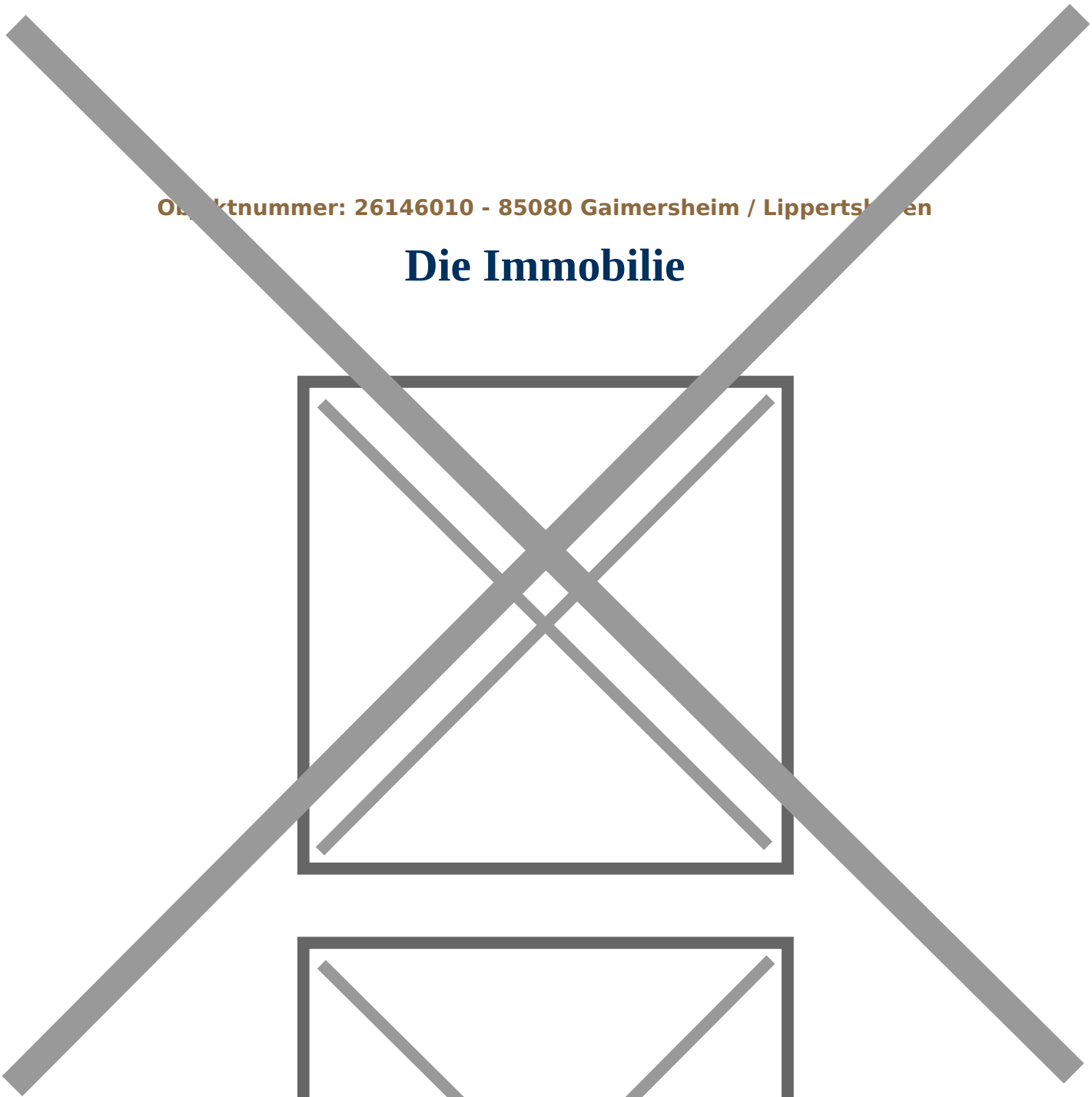
Objektnummer: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Die Immobilie



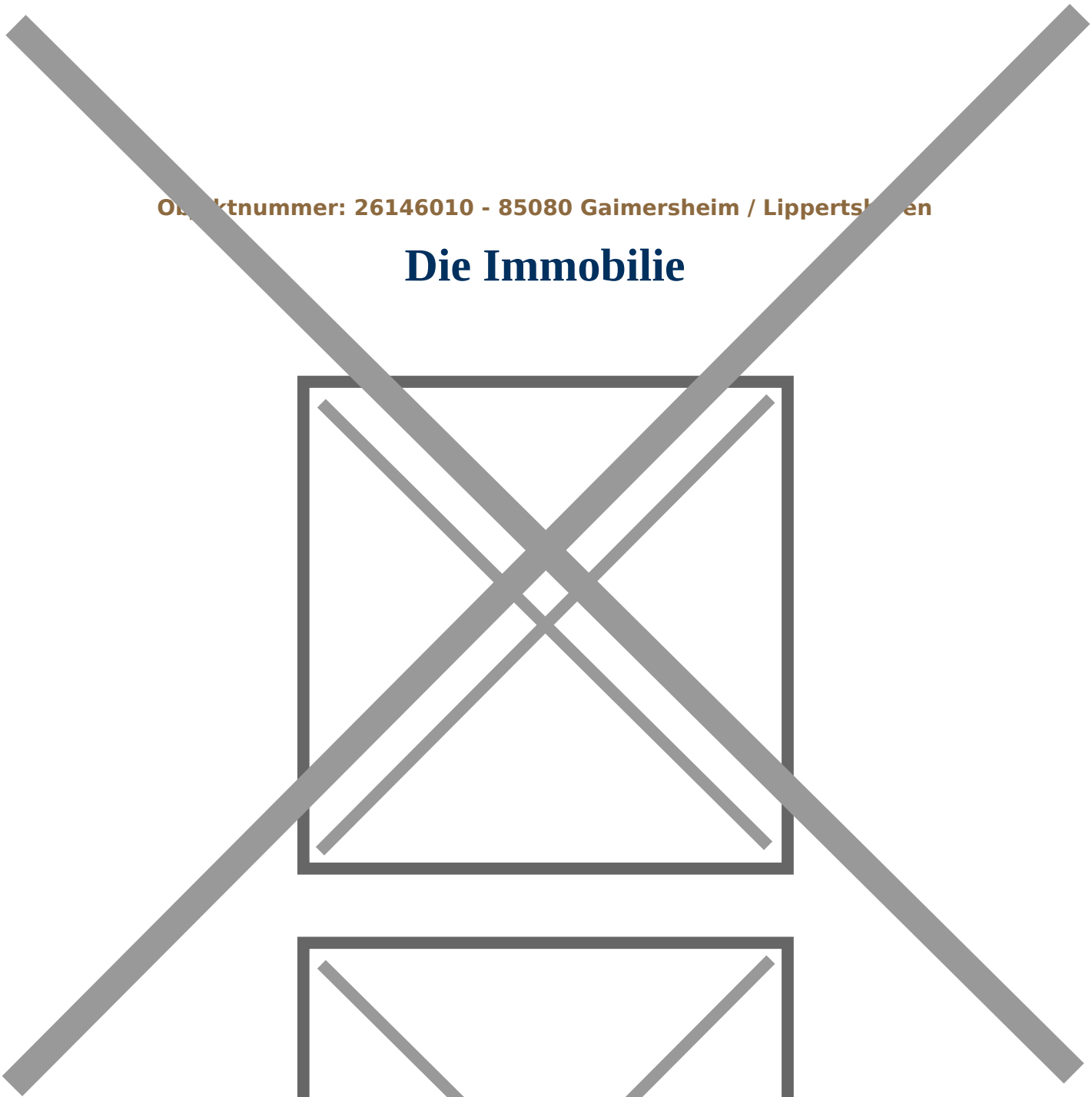
Objektnummer: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Die Immobilie



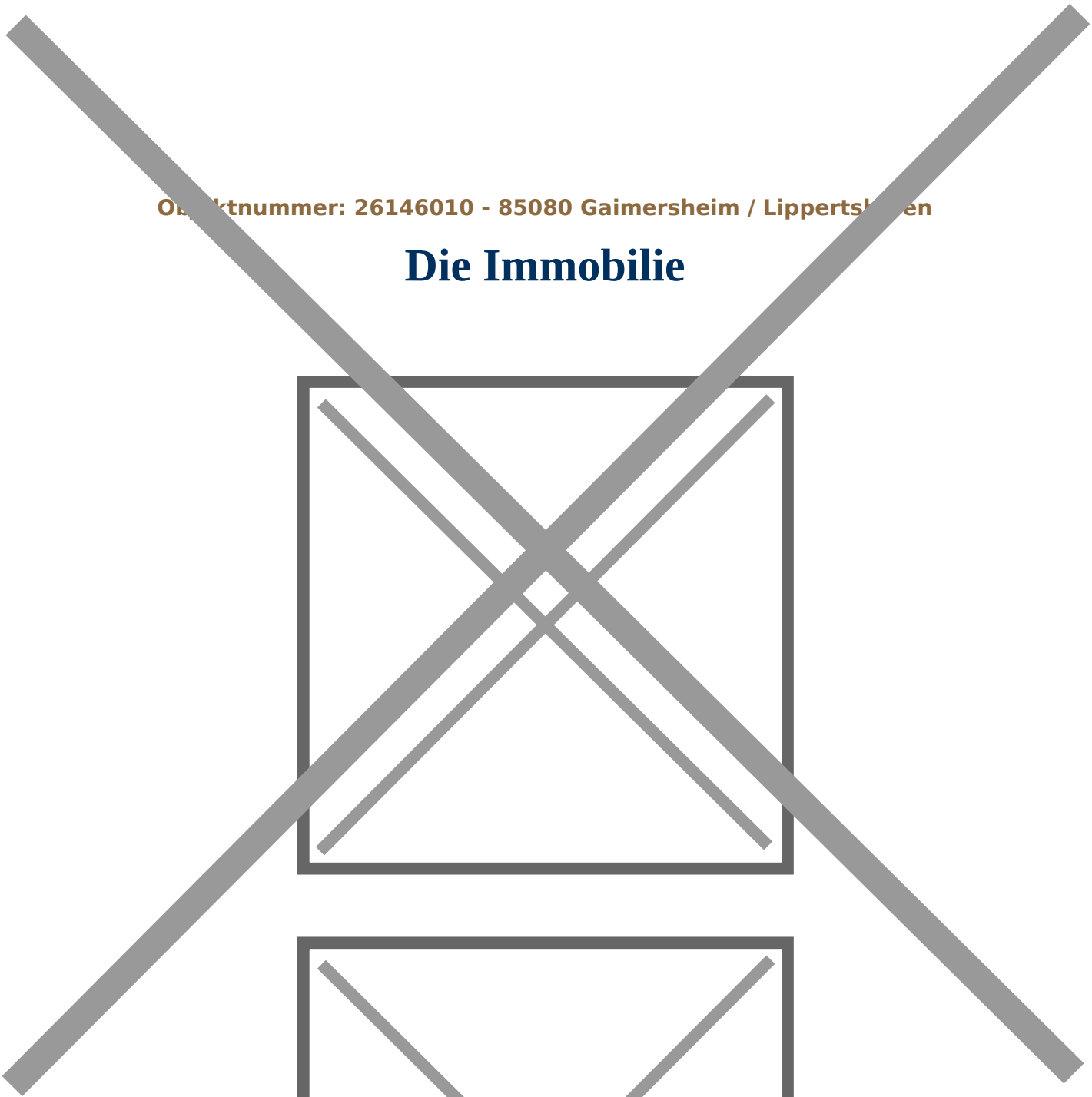
Objektnummer: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Die Immobilie



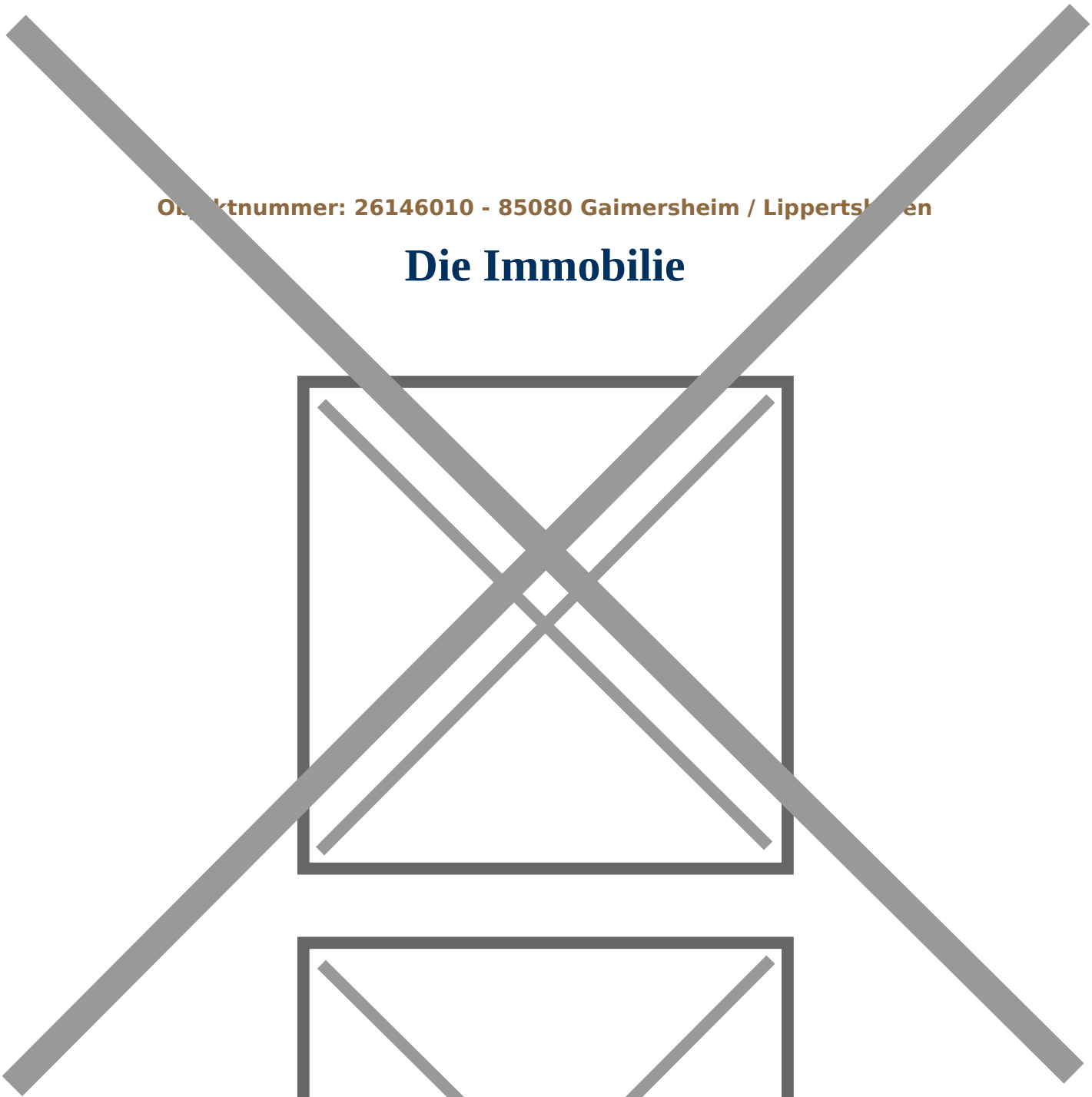
Objektnummer: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Die Immobilie



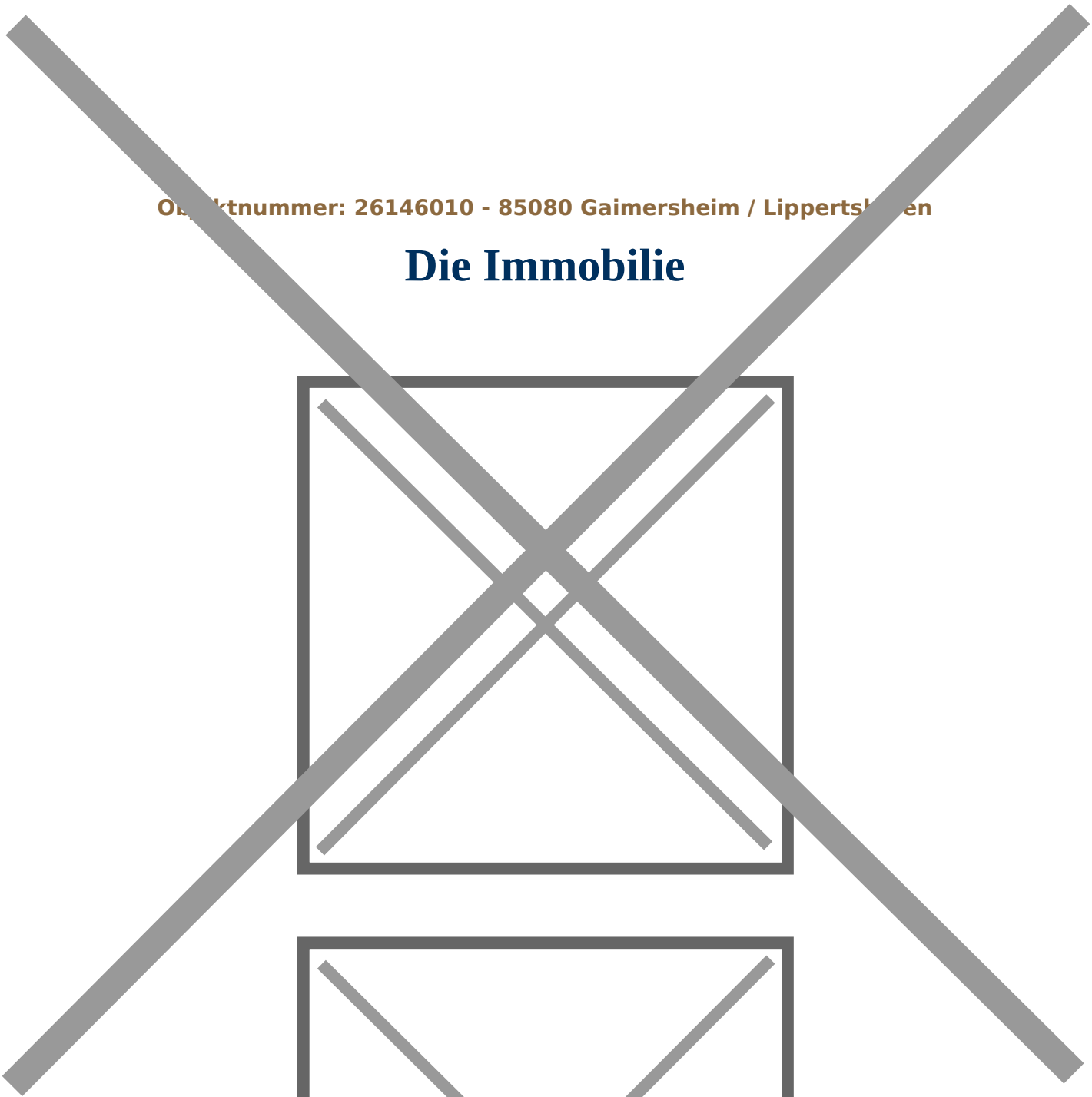
Objektnummer: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Die Immobilie



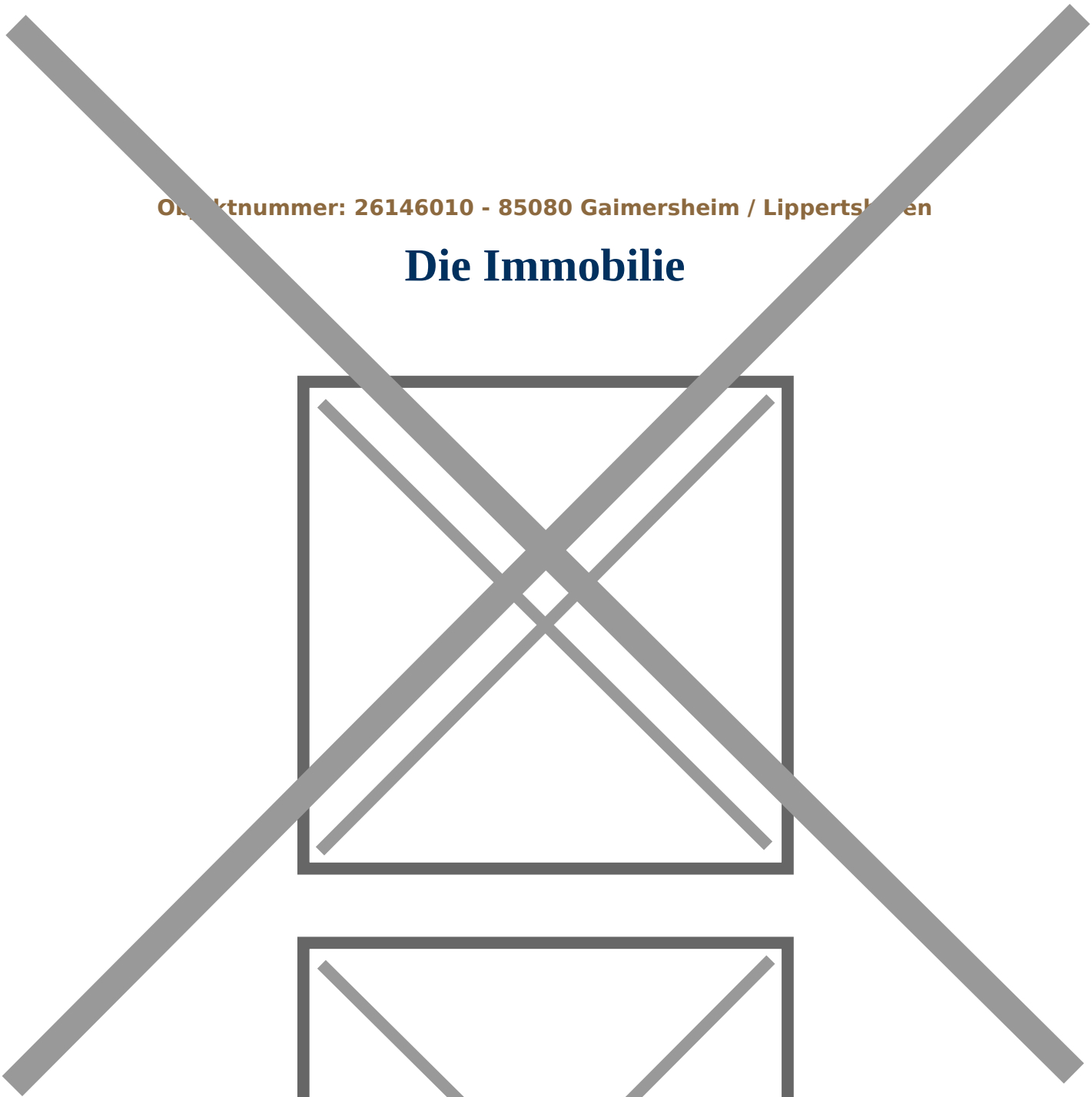
Objektnummer: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Die Immobilie



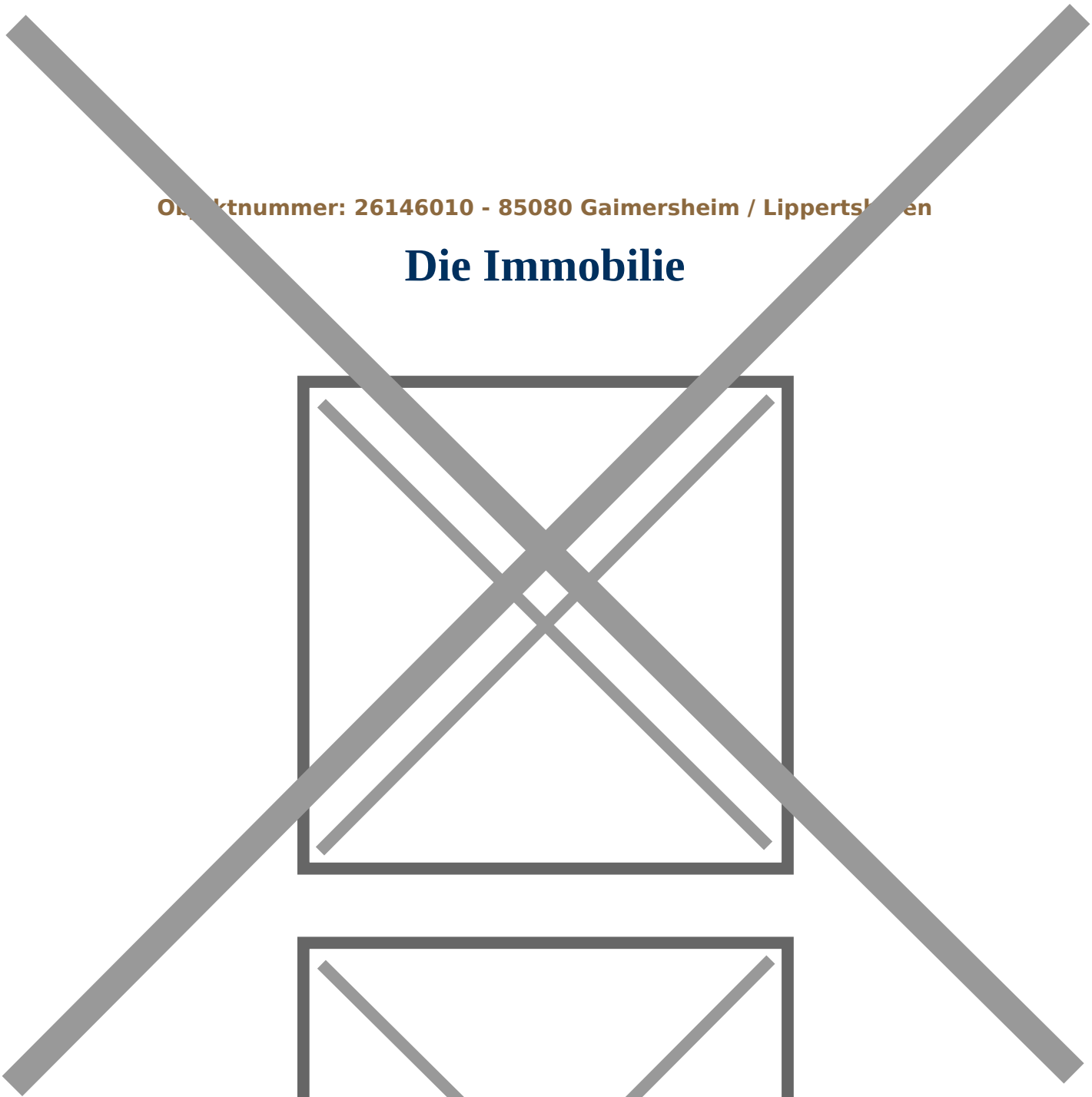
Objektnummer: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Die Immobilie



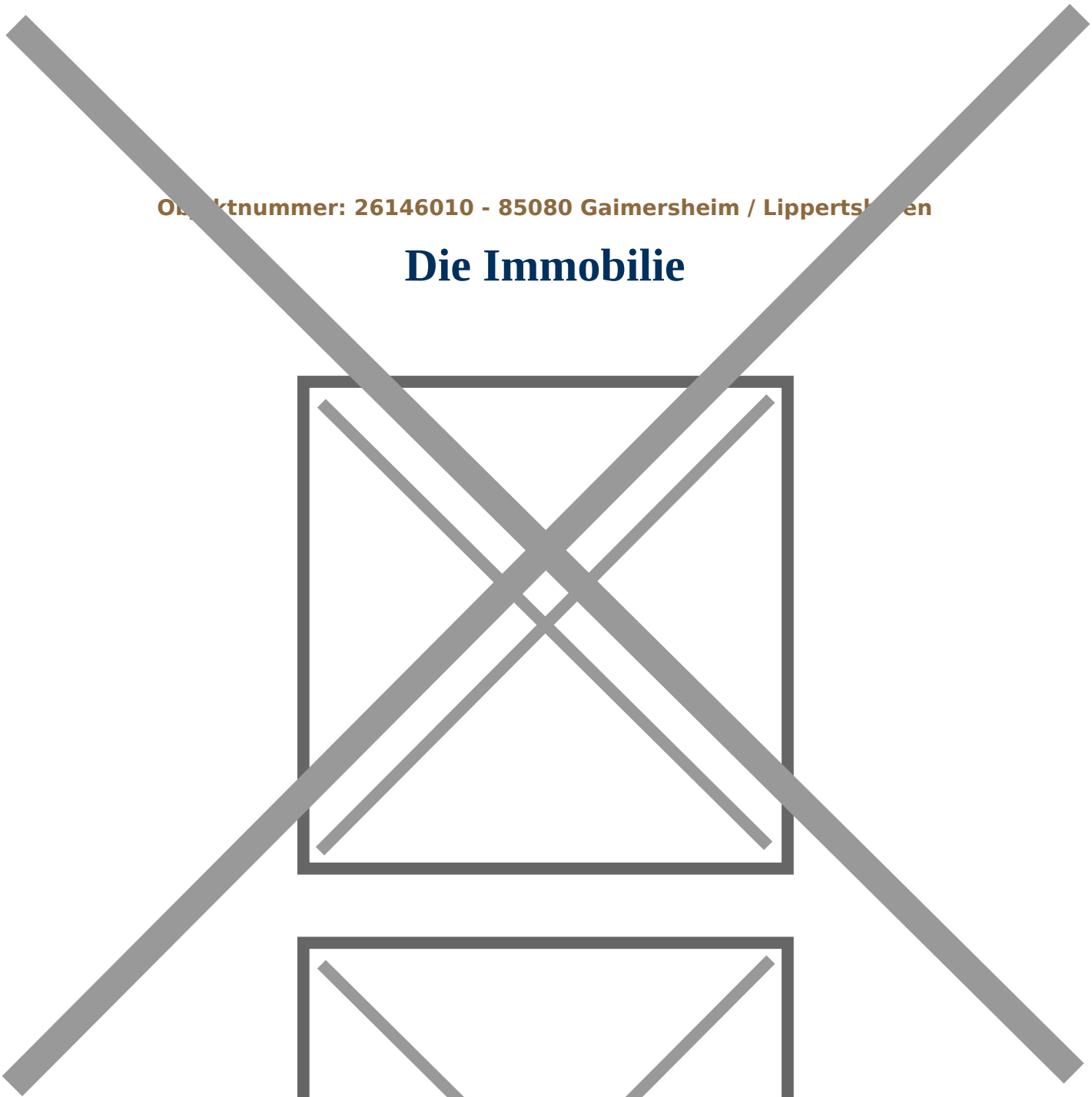
Objektnummer: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Die Immobilie



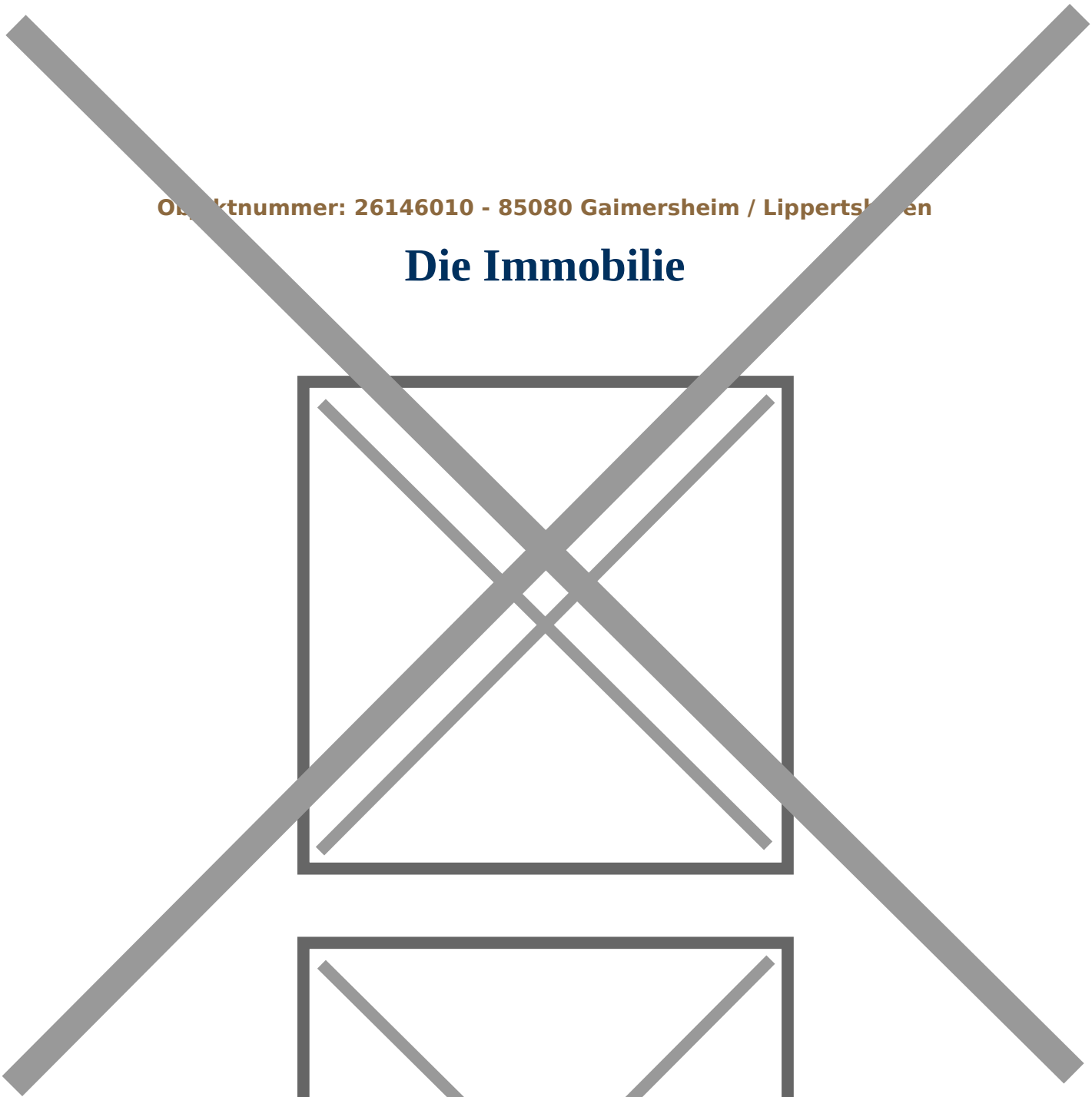
Objektnummer: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Die Immobilie



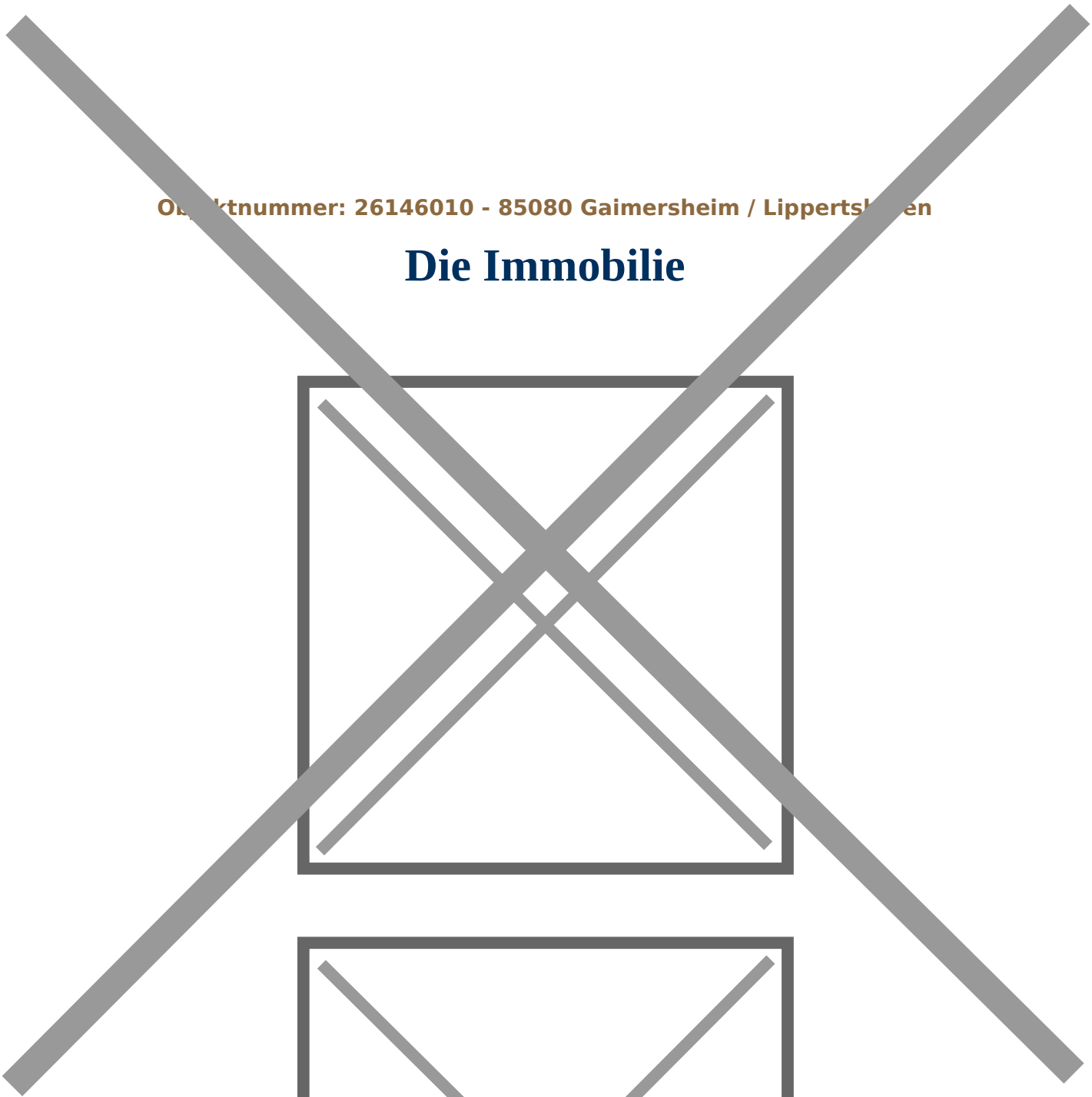
Objektnummer: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Die Immobilie



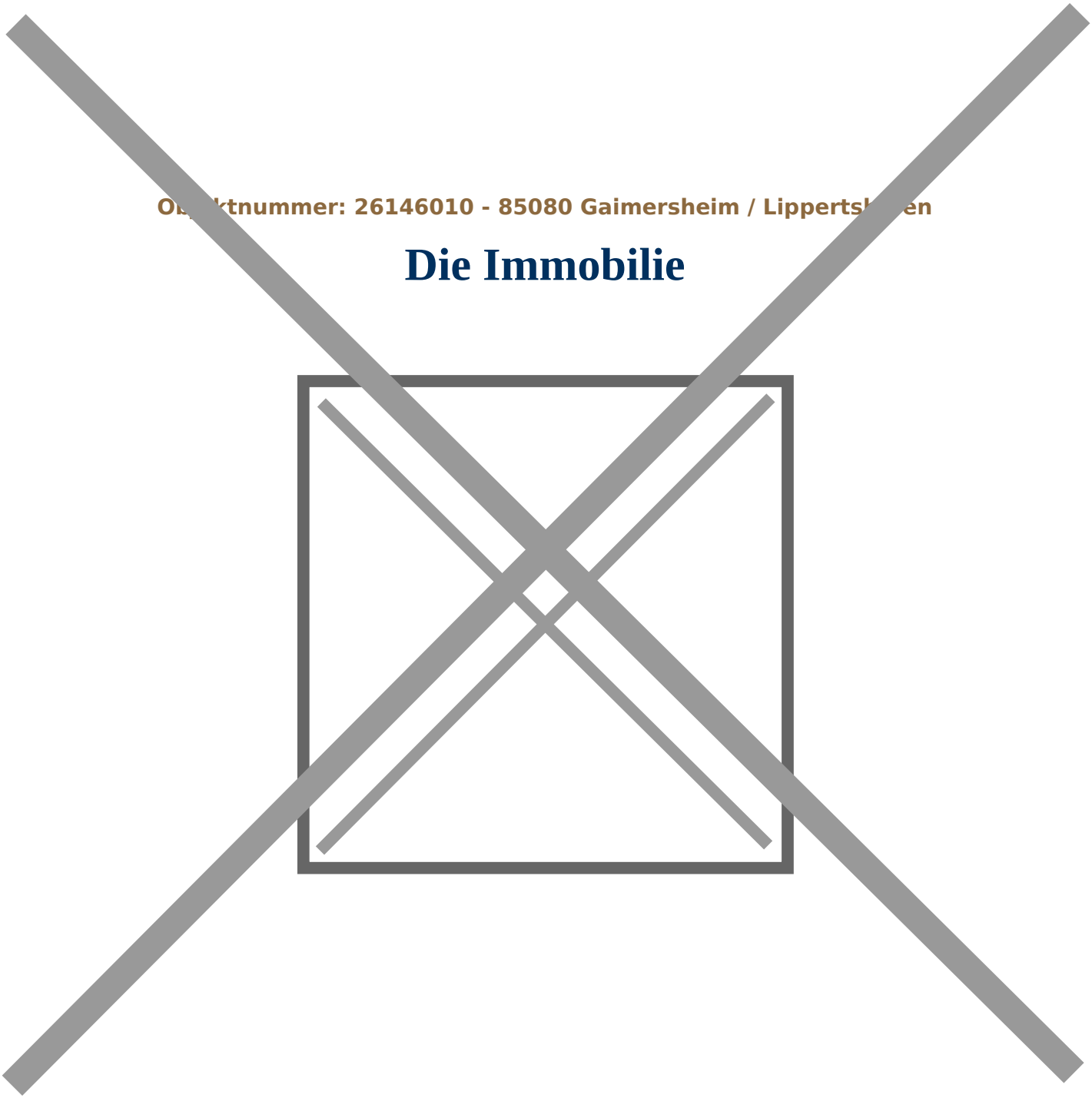
Objektnummer: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Die Immobilie



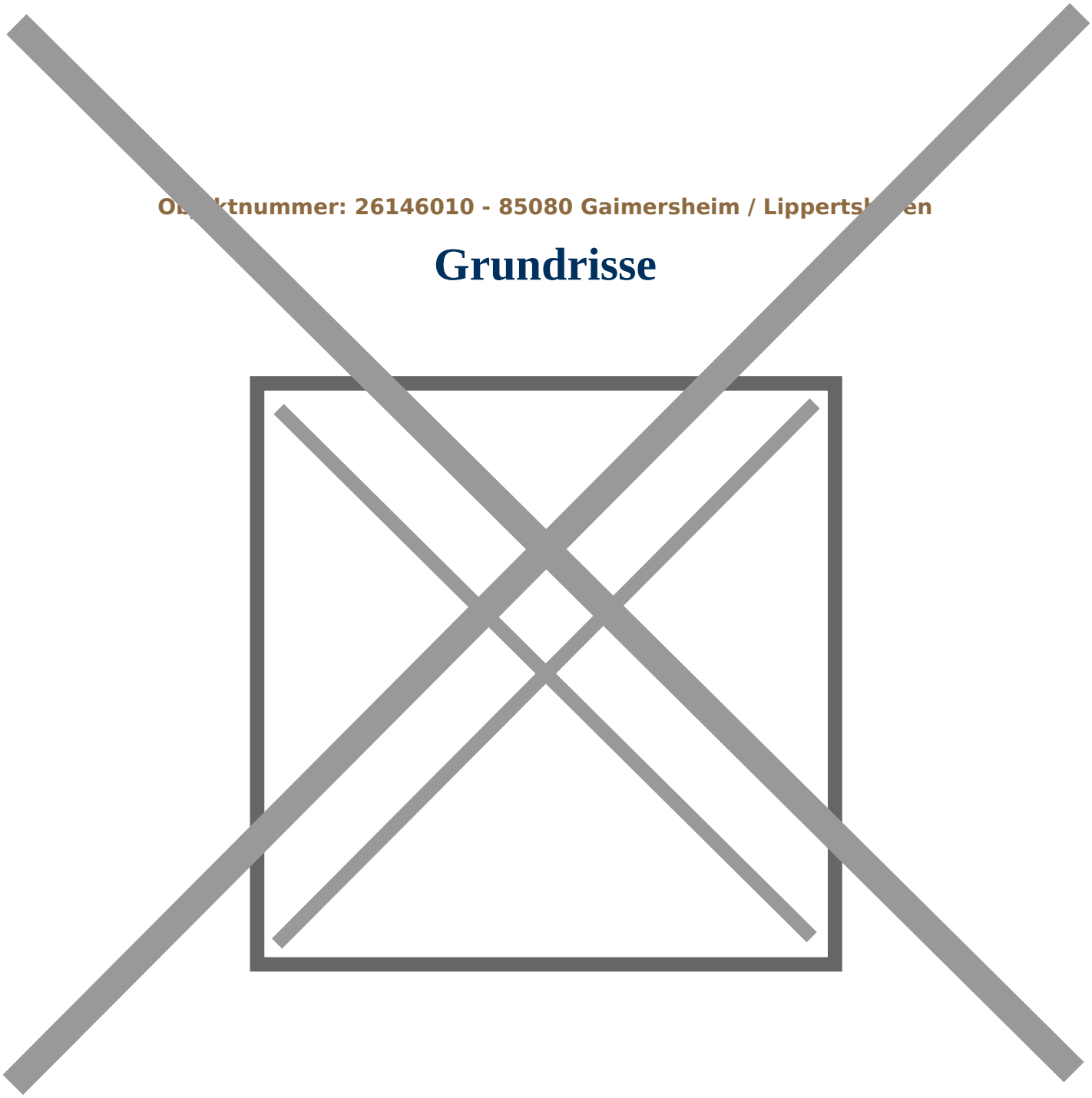
Objektnummer: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

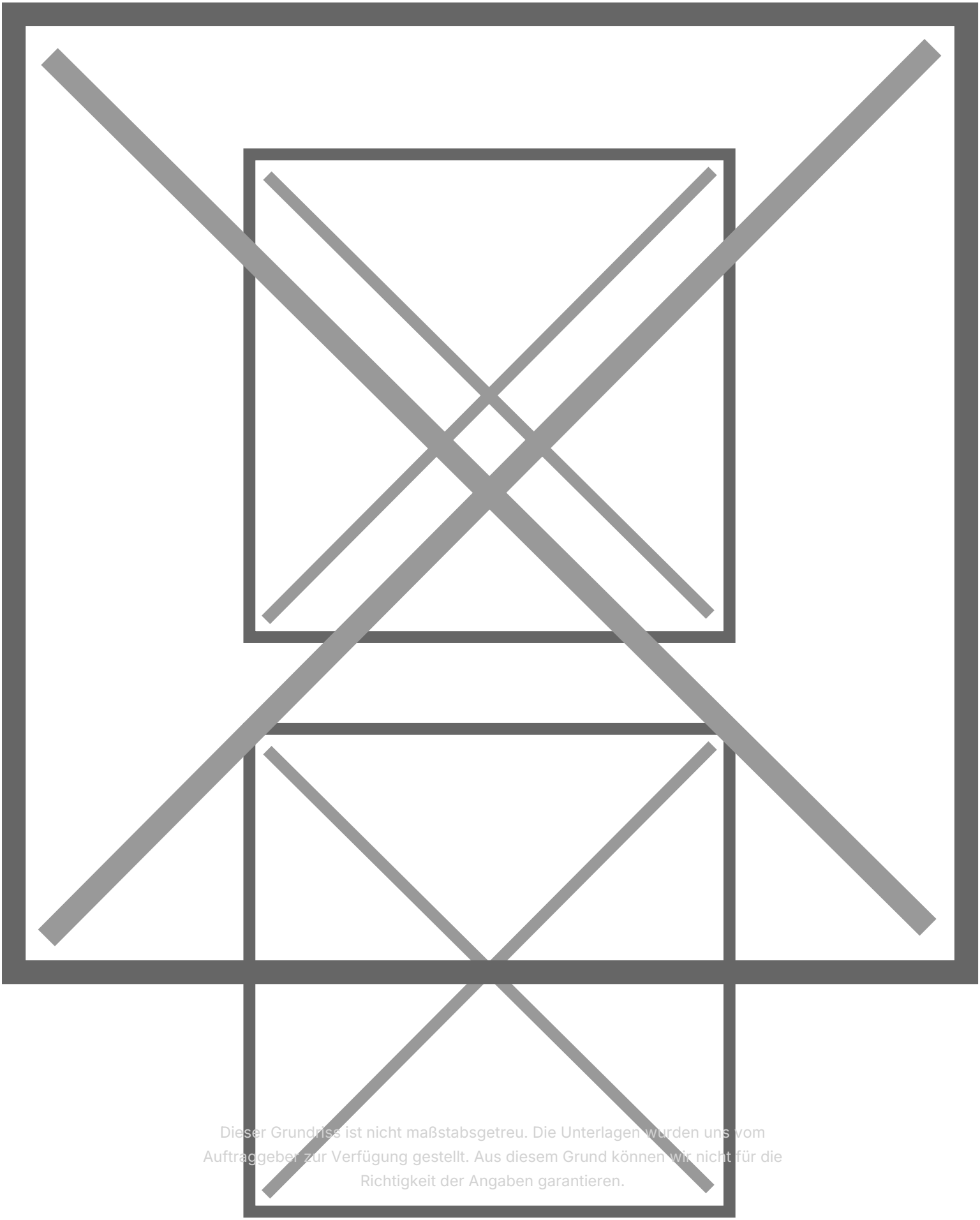
Die Immobilie



Objektnummer: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

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: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Ein erster Eindruck

Dieses exklusive und großzügige Einfamilienhaus mit DG-Einliegerwohnung bietet Ihnen auf ca. 165 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 700 m² zahlreiche Möglichkeiten für ein komfortables und stilvolles Wohnen. Die Immobilie wurde im Jahr 1986 in massiver Ziegelbauweise errichtet, wurde vom Eigentümer stets gepflegt und mit viel Fingerspitzengefühl für Design optisch modernisiert. Durch die Kombination aus hochwertiger Bausubstanz und regelmäßigen Investitionen vermittelt das Haus einen geschmackvollen und modernen Gesamteindruck.

Im Erdgeschoss erwarten Sie helle Wohnräume, die durch eine offene Bauweise im Bereich Wohnen / Essen mit Lichterker getrennt sind. Dies sorgt für ein angenehmes Raumgefühl sowie einen harmonischen Übergang zwischen den Wohnbereichen und viel Tageslicht. Die moderne Einbauküche im Erdgeschoss ist funktional und fügt sich stilvoll in den Lebensbereich ein. An kälteren Tagen sorgt ein Schwedenofen für zusätzliche Behaglichkeit.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige, teilüberdachte Terrasse im Erdgeschoss, die ideal als Erweiterung des Wohnraums genutzt werden kann. Von hier haben Sie einen direkten Zugang zum herrlich sonnigen Gartengrundstück, das nach Südwesten ausgerichtet ist. Während Ihnen die dichte Begrünung Privatsphäre und einen angenehmen Rückzugsort schafft, wird Sie an heißen Sommertagen ein wunderbarer Walnussbaum mit natürlichem Schatten erfreuen.

Das Dachgeschoss beherbergt eine separate, helle und komfortable Einliegerwohnung mit eigener Einbauküche. Ihr zugeordnet ist ein überdachter Balkon, der sowohl Schutz vor

Die Bäder im Erdgeschoss und im Dachgeschoss wurden 2021 modernisiert und verfügen jeweils über große bodenebene Duschen. Das separate WC im Erdgeschoss ist im Jahr 2025 ebenfalls modernisiert worden.

Im vollunterkellerten Untergeschoss finden sich zwei beheizte, ausgebaute Hobbyräume, die Ihnen vielfältige Nutzungsoptionen bieten. Eine Kelleraußentreppe führt direkt in den Garten – ideal für Hobbygärtner oder zur praktischen Nutzung. Des Weiteren gehört ein Geräteschuppen sowie ein Holzunterstand zur Ausstattung, sodass zusätzliche Abstellmöglichkeiten im Außenbereich vorhanden sind.

Abgerundet wird das Angebot durch eine große Doppelgarage mit zwei Einfahrtstoren,

Elektrotorantrieb und Starkstromanschluss. Die Garagentore wurden im Jahr 2025 erneuert, ebenso wurde das Garagendach 2026 saniert. Für zusätzlichen Bedarf steht ein weiterer Pkw-Stellplatz zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich in einer schönen, ruhigen ländlichen Lage, die Erholung und naturnahes Wohnen miteinander verbindet. Das Grundstück ist kaum einsehbar und durch das eingewachsene Grün besonders geschützt.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit DG Einliegerwohnung als geräumiges Zuhause, das sowohl Familien als auch Mehrgenerationenwohnen oder der Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ermöglicht. Die kürzlich modernisierten Bäder, die hochwertige Bauweise sowie zahlreiche Extras machen eine Besichtigung sehr empfehlenswert. Lassen Sie sich von diesem gepflegten Haus überzeugen – wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Angebot persönlich vorzustellen.

Besonderer Vorteil:
Die Eigentümer der Immobilie sind bereits in ihr neuen Wohnort gezogen. Somit steht Ihnen dieses Objekt ohne Verzögerung direkt nach Abschluss des Kaufprozesses zum Selbstbezug oder Vermietung zur Verfügung.

Objektnummer: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertsh[illegible]en

Ausstattung und Details

- Großes Einfamilienhaus [illegible]DG-Einliegerwohnung
- teilüberdachte Terrasse im E[illegible]
- überdachter Balkon im DG
- eingewachsenes, kaum einsehbares [illegible]tengrundstü[illegible]
- Massivbauweise mit Proton-Ziegel 36,[illegible]
- Vollunterkellerung mit Kelleraußentreppe[illegible]
- Bäder im EG und DG modernisiert 2021
- WC imEG modernisiert 2025
- Schwedenofen im EG Wohnen
- Einbauküche in EG und DG
- Keller ausgebaut mit 2 Hobb[illegible]ume
- Zentralheizung
- energiesparendes Bra[illegible]wasser-Wärmepumpenmodul
- Geräteschuppen u[illegible]Holzunterstand
- große Doppelg[illegible]ge mit E-Torantrieb und Starkstromanschluss
- Garagentor[illegible]neuert 2025, Garagendach erneuert 2026
- zusätzlic[illegible]Pkw-Stellplatz

Objektnummer: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Alles zum Standort

Lippertshofen ist ein wunderbar ländlich anmutender und durch seine ruhige, herrliche Höhenlage mit Weitblick bis zu den Alpen insbesondere bei Familien bevorzugter Wohnort nahe der Marktgemeinde Gaimersheim und unweit der AUDI AG.

Mit weiter wachsender Infrastruktur befinden sich im Ort bereits Kinderkrippe und Kindergarten, Dorfladen mit Metzger, Bäcker und ein kleines Cafe, ein Sportverein und weitere Vereine für vielfältige Freizeitaktivitäten sowie eine Busanbindung nach Gaimersheim und Ingolstadt.

Alle weiteren Einrichtungen, wie z.B. Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Grund-Haupt-Mittelschule, Gymnasium, Freizeitbad, uvm. stehen in nur 3 km nahe gelegenen Hauptort Gaimersheim zur Verfügung.

Objektnummer: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Sonstige Angaben

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 ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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

Objektnummer: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Lindner

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt
Tel. +49 841 - 99 37 37 22
E-Mail: ingolstadt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com