

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

Property ID: 26146008



PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26146008 - 85080 Gaimersheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26146008 - 85080 Gaimersheim

At a glance

Property ID	26146008	Purchase Price	449.000 EUR
Living Space	ca. 90 m ²	Commission	3,57 % (inkl. MwSt.)
Floor	1	Condition of property	Like new
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	2019		
Type of parking	2 x Underground car park, 18500 EUR (Sale)		

Property ID: 26146008 - 85080 Gaimersheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	14.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	06.05.2030	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 26146008 - 85080 Gaimersheim

The property



Property ID: 26146008 - 85080 Gaimersheim

The property



Property ID: 26146008 - 85080 Gaimersheim

The property



Property ID: 26146008 - 85080 Gaimersheim

The property



Property ID: 26146008 - 85080 Gaimersheim

The property



Property ID: 26146008 - 85080 Gaimersheim

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26146008 - 85080 Gaimersheim

A first impression

*** 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 m² 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 Wohntage bis in die Tiefgarage und einem barrierefreiem Hauseingang ist die Wohnung auch für ältere Personen oder Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen ungehindert erreichbar.

Property ID: 26146008 - 85080 Gaimersheim

Details of amenities

- 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,- €)

Property ID: 26146008 - 85080 Gaimersheim

All about the location

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.

Property ID: 26146008 - 85080 Gaimersheim

Other information

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 vorbehaltenlich 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.

Property ID: 26146008 - 85080 Gaimersheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andreas Lindner

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

E-Mail: ingolstadt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com