

Gaimersheim

## Casa unifamiliar impecablemente mantenida en una ubicación privilegiada en Gaimersheim

Número de propiedad: 25146115



PRECIO DE COMPRA: 675.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 119,25 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 378 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## De un vistazo

|                      |                                                          |
|----------------------|----------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25146115                                                 |
| Superficie habitable | ca. 119,25 m²                                            |
| Habitaciones         | 4                                                        |
| Dormitorios          | 3                                                        |
| Baños                | 2                                                        |
| Año de construcción  | 2002                                                     |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                              |
|------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 675.000 EUR                                                  |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                             |
| Comisión               | 3,57 % (inkl. MwSt.)                                         |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                      |
| Método de construcción | Sólido                                                       |
| Características        | Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 26.10.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 112.80 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2002                   |

Número de propiedad: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## La propiedad



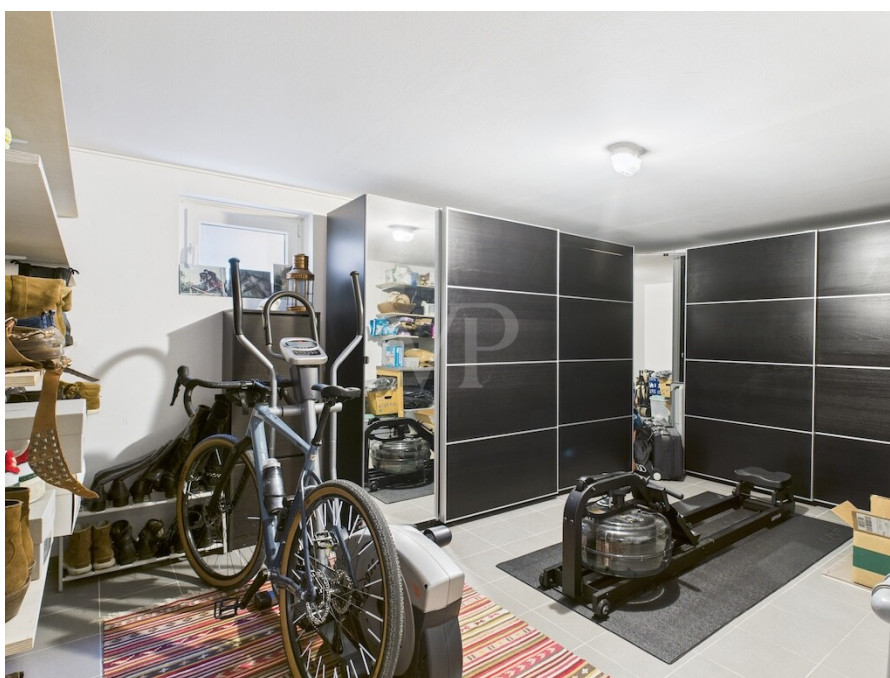
Número de propiedad: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25146115 - 85080 Gaimersheim

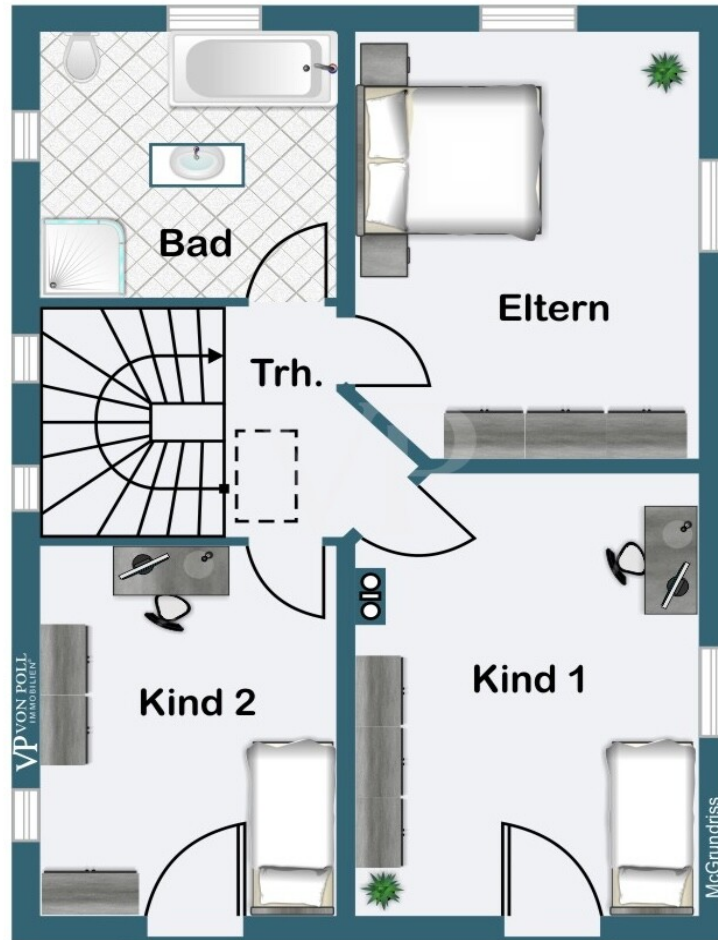
## La propiedad

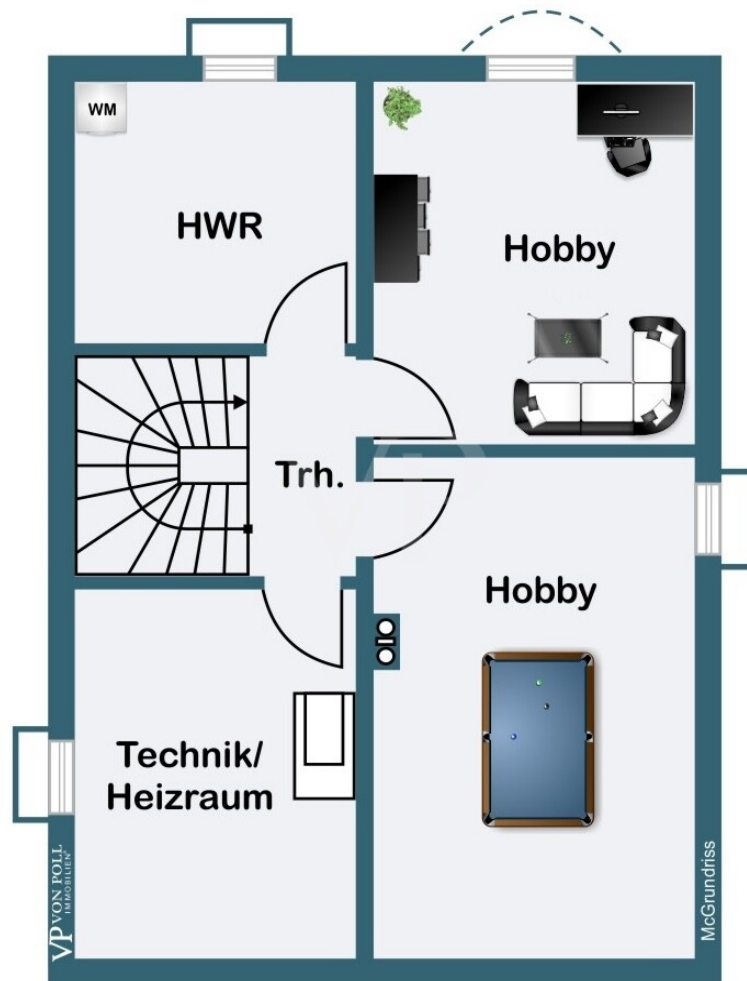


Número de propiedad: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

## Una primera impresión

Esta elegante y cuidada casa unifamiliar presume de una distribución espaciosa y luminosa, acabados de alta calidad, una gran terraza soleada, un precioso jardín, una cochera y una plaza de aparcamiento adicional. El salón-comedor central ofrece abundante luz natural a través de sus amplios ventanales y acceso directo a la terraza envolvente, ideal para relajarse al aire libre. Una estufa de leña crea un ambiente acogedor en los días más fríos. La espaciosa cocina-comedor contigua cuenta con muebles de alta calidad. Un moderno cuarto de baño con ducha completa la planta baja. En la planta superior, encontrará un amplio dormitorio principal, dos luminosos dormitorios infantiles y un baño con ducha, bañera, lavabo e inodoro, perfecto para familias. El sótano, calefaccionado y terminado, ofrece dos versátiles salas de ocio, un lavadero y la sala de calderas. Hay una cochera y una plaza de aparcamiento adicional disponibles para vehículos. Estaremos encantados de presentarle esta propiedad en un completo tour virtual de 360°. Recibirá el enlace al descargar la información de la propiedad.

**Número de propiedad: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 112.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Número de propiedad: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Andreas Lindner**

---

**Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt**

**Tel.: +49 841 - 99 33 27 22**

**E-Mail: [ingolstadt@von-poll.com](mailto:ingolstadt@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**