

Gaimersheim

## Appartement mansardé spacieux et bien entretenu de 2 pièces avec balcon

**CODE DU BIEN: 25146024**



**PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 58 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25146024 - 85080 Gaimersheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25146024 - 85080 Gaimersheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25146024</b>
Surface habitable	<b>ca. 58 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>2</b>
Chambres à coucher	<b>1</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1999</b>
Place de stationnement	<b>1 x Garage, 12500 EUR (Vente)</b>

Prix d'achat	<b>239.000 EUR</b>
Type	<b>Attique</b>
Commission pour le locataire	<b>3,57 % (inkl. MwSt.)</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Aménagement	<b>Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25146024 - 85080 Gaimersheim**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	16.01.2030	Consommation finale d'énergie	115.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25146024 - 85080 Gaimersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25146024 - 85080 Gaimersheim

## La propriété



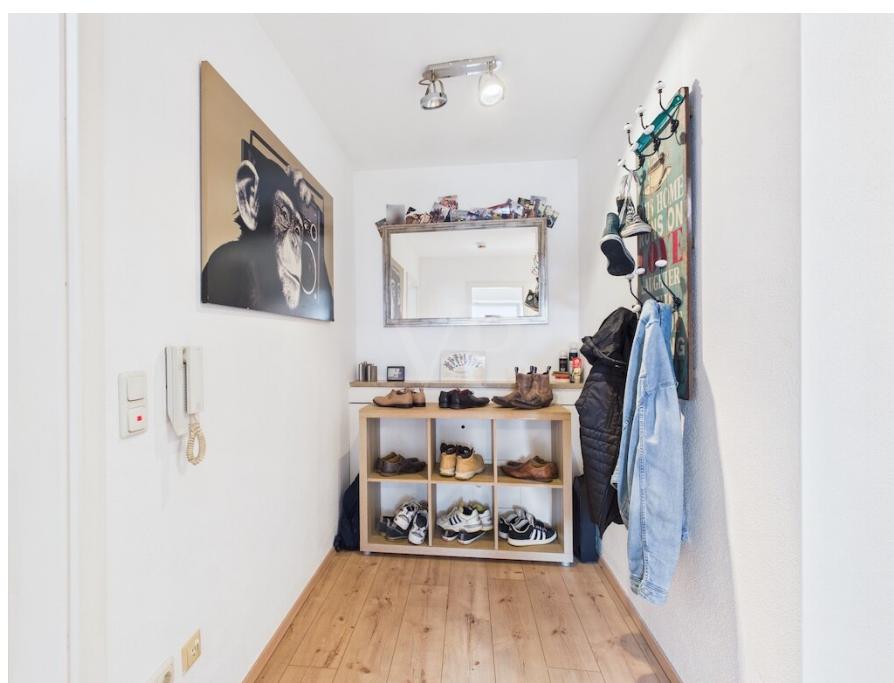
CODE DU BIEN: 25146024 - 85080 Gaimersheim

## La propriété



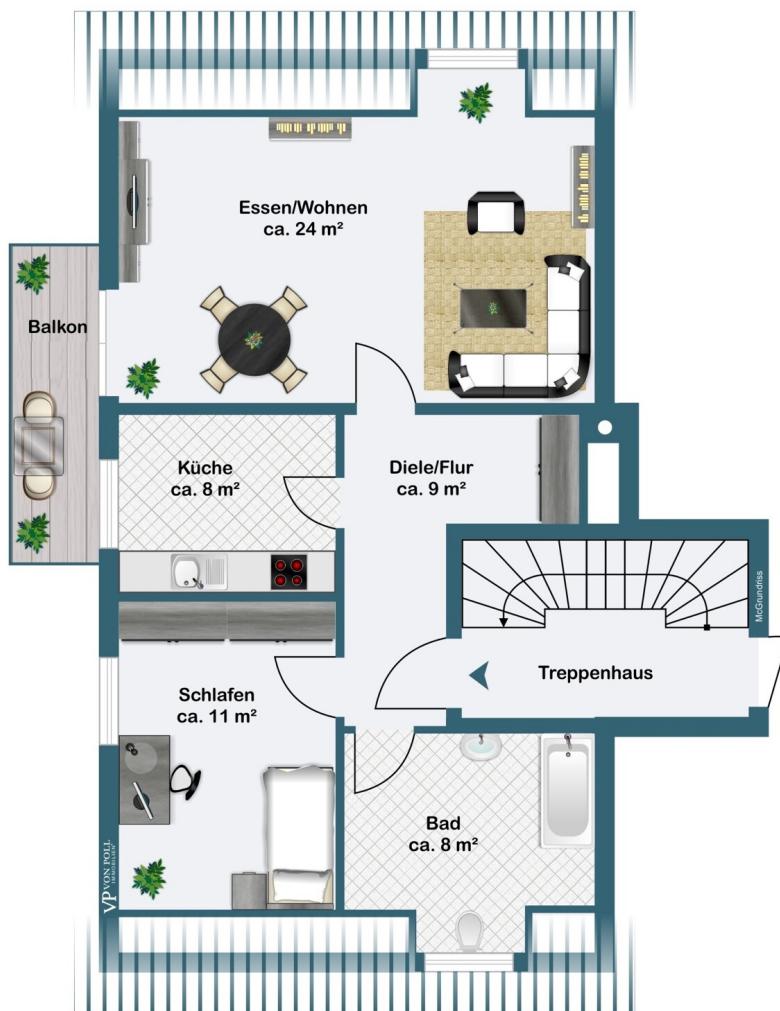
CODE DU BIEN: 25146024 - 85080 Gaimersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25146024 - 85080 Gaimersheim

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25146024 - 85080 Gaimersheim**

## Une première impression

Spacieux appartement T3 (2 pièces) lumineux et bien entretenu, avec cuisine et salle de bains (2 ZKB), situé au dernier étage d'une petite résidence familiale dans un quartier résidentiel prisé de Gaimersheim. Cet appartement baigné de lumière naturelle comprend un vaste séjour/salle à manger avec accès à un balcon, une cuisine séparée avec fenêtre, une chambre, une salle de bains avec baignoire, lavabo et WC, ainsi qu'un couloir avec placard. Actuellement occupé par son propriétaire, l'appartement est disponible immédiatement ou peut être loué rapidement, sur demande.

**CODE DU BIEN: 25146024 - 85080 Gaimersheim**

## Détails des commodités

- 2 ZKB Dachgeschosswohnung mit Balkon
- Baujahr 1999, Erstbezug 2000
- Laminatböden in Holzdekor
- Tageslichtbad mit Wanne, Waschtisch und WC
- Kunststofffenster, 2-fach-Verglasung mit Rollläden
- Einzelgarage mit Stellplatz davor (zzgl. 12.500,- €)

**CODE DU BIEN: 25146024 - 85080 Gaimersheim**

## Tout sur l'emplacement

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, Grund- und Hauptschule, mehreren Kindergärten, einem Altenheim, sowie einem Gymnasium. Darüber hinaus verfügt der Ort über eine hervorragende Busverbindung nach Ingolstadt. Auch der Weg zur Anschlussstelle Lenting (BAB A9) ist relativ 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.

**CODE DU BIEN: 25146024 - 85080 Gaimersheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.1.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 115.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

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 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.

**CODE DU BIEN: 25146024 - 85080 Gaimersheim**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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