

**Gaimersheim****Exklusive 3 ZKB Wohnung mit Balkon im 1.OG -  
Toplage Gaimersheim-Kreppenäcker!****CODE DU BIEN: 26146008****PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26146008 - 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: 26146008 - 85080 Gaimersheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26146008	Prix d'achat	449.000 EUR
Surface habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	3,57 % (inkl. MwSt.)
Pièces	3	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	2019		
Place de stationnement	2 x Parking souterrain, 18500 EUR (Vente)		

**CODE DU BIEN: 26146008 - 85080 Gaimersheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	14.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.05.2030	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2019

**CODE DU BIEN: 26146008 - 85080 Gaimersheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146008 - 85080 Gaimersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146008 - 85080 Gaimersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146008 - 85080 Gaimersheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26146008 - 85080 Gaimersheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146008 - 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: 26146008 - 85080 Gaimersheim**

## Une première 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 26146008 - 85080 Gaimersheim**

## Détails des commodités

- 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,- €)

**CODE DU BIEN: 26146008 - 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, 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.

**CODE DU BIEN: 26146008 - 85080 Gaimersheim**

## Plus d'informations

**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: 26146008 - 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)