

Gaimersheim

Top-modernes, neuwertiges Reiheneckhaus in ruhiger Lage - Gaimersheim

CODE DU BIEN: 26146112



PRIX D'ACHAT: 699.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113,38 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 228 m²

CODE DU BIEN: 26146112 - 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: 26146112 - 85080 Gaimersheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26146112
Surface habitable	ca. 113,38 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2016
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	699.900 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	3,57 % (inkl. MwSt.)
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26146112 - 85080 Gaimersheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Granulé
Certification énergétique valable jusqu'au	30.07.2036
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	99.50 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2016

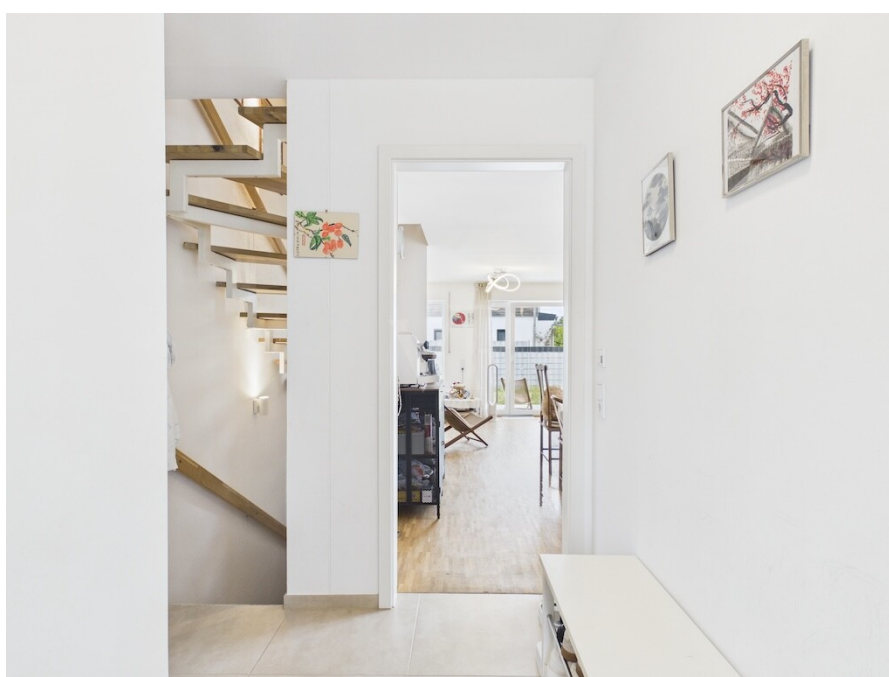
CODE DU BIEN: 26146112 - 85080 Gaimersheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26146112 - 85080 Gaimersheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26146112 - 85080 Gaimersheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26146112 - 85080 Gaimersheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26146112 - 85080 Gaimersheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26146112 - 85080 Gaimersheim

La propriété

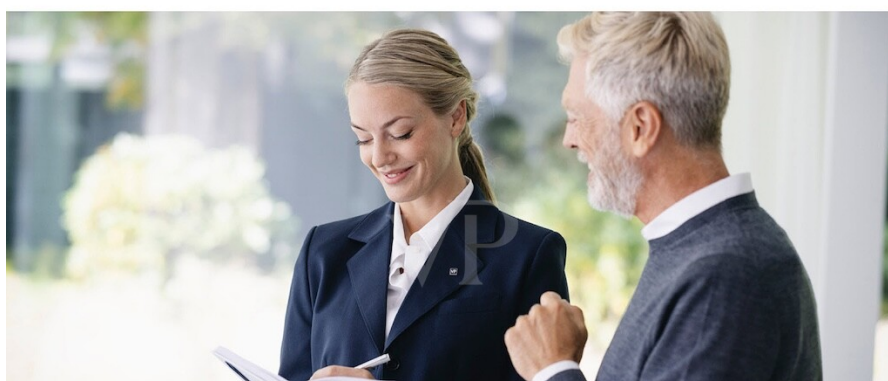


CODE DU BIEN: 26146112 - 85080 Gaimersheim

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

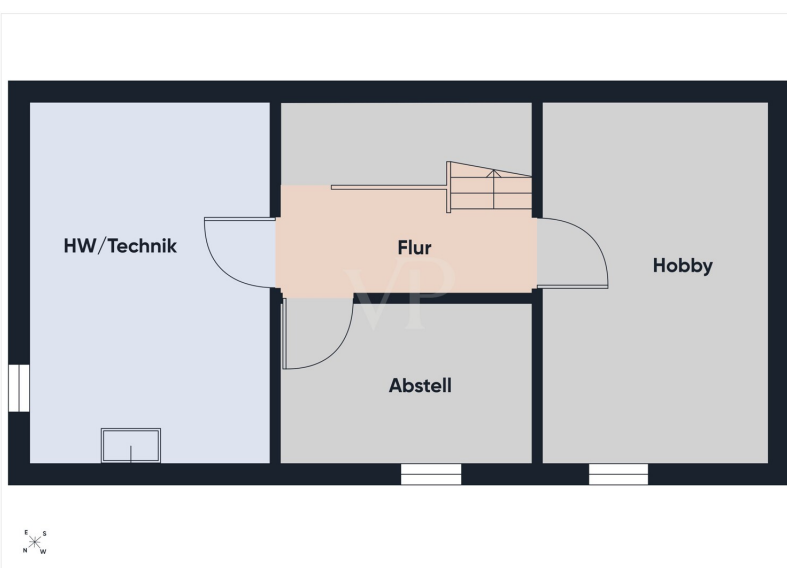
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

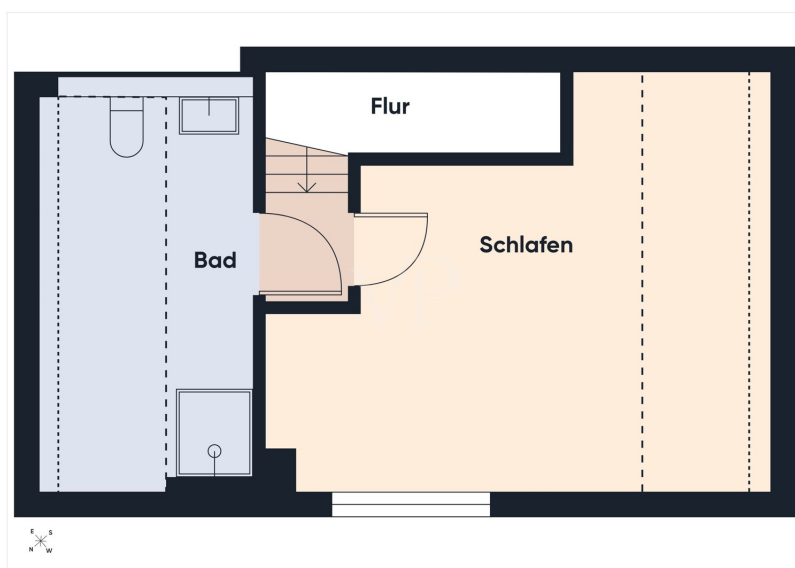
T.: +49 (0)841 - 99 33 27 22

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26146112 - 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: 26146112 - 85080 Gaimersheim

Une première impression

Top-modernes, neuwertiges und gepflegtes Reiheneckhaus mit Vollunterkellerung, 2 Vollgeschossen und Dachgeschossausbau, komfortabel geschnittenen und hellen Wohnräumen, hochwertiger Ausstattung, großzügigem Lifestyle-Tageslichtbad, sonniger Südterrasse, Garten, Einzelgarage und extra PKW-Stellplatz direkt am Hauseingang, in ruhiger und zentraler Wohnlage von Gaimersheim.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Hier erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse und dem Garten – der ideale Ort zum Entspannen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC, den Eingangsbereich mit Diele sowie das Treppenhaus, das alle Etagen miteinander verbindet.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Zimmer, die derzeit als Kinderzimmer genutzt werden und sich ebenso als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer eignen. Das großzügige, stilvoll ausgestattete Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung lädt mit seinem modernen Design zum Wohlfühlen ein.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet einen privaten Rückzugsbereich mit einem großzügigen Elternschlafzimmer sowie einem weiteren Badezimmer und schafft dadurch ein Höchstmaß an Komfort und Privatsphäre.

Auch das vollunterkellerte Kellergeschoss überzeugt mit vielseitig nutzbaren Räumen. Neben einem großzügigen beheizbaren Hobbyraum stehen ein Abstellraum sowie ein geräumiger Hauswirtschafts-Technikraum zur Verfügung und bieten viel Platz für Hobbys, Stauraum und die tägliche Organisation.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch eine Einzelgarage sowie einen zusätzlichen Pkw-Stellplatz direkt am Hauseingang. Die sonnige Südterrasse, der Garten und die hochwertige Bauausführung machen dieses Reiheneckhaus zu einem idealen Zuhause für alle, die modernes Wohnen in einer attraktiven Wohnlage schätzen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie für einen umfassenden ersten Eindruck auch vorab in einer virtuellen 360°-Tour. Den Link erhalten Sie bereits bei Ihrer Anfrage mit dem Download des Exposés.

CODE DU BIEN: 26146112 - 85080 Gaimersheim

Détails des commodités

- Massiv-Ziegelhaus
- Errichtet nach KfW70 Standard
- Vollunterkellerung
- Fenster 3-fach verglast mit Rollläden
- Fußbodenheizung im gesamten Haus sowie im Hobbyraum und Flur des Kellergeschosses
- Kontrollierte Wohnraumlüftung im gesamten Haus
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Hochwertige, moderne Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen
- Großzügiges Lifestyle-Tageslichtbad mit exklusiver Ausstattung
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper
- Zusätzliches Badezimmer im Dachgeschoss mit bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC
- Hochwertige, moderne Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum mit Podest für Waschmaschine/Trockner sowie Handwaschbecken
- Sonnige Südterrasse
- Gartenzaun mit Blickschutz
- Gartentür mit direktem Zugang zum Garten
- Einzelgarage mit Starkstromanschluss direkt am Hauseingang
- Zusätzlicher PKW-Stellplatz direkt am Hauseingang

CODE DU BIEN: 26146112 - 85080 Gaimersheim

Tout sur l'emplacement

Der Markt Gaimersheim befindet sich im Nordwesten von Ingolstadt, unmittelbar an der Stadtgrenze, und überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur sowie seine hohe Lebensqualität. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar – darunter Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Banken sowie ein vielfältiges Freizeitangebot mit Erlebnisbad, Tennishalle und zahlreichen Sportvereinen.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungs- und Betreuungsangebot mit mehreren Kindergärten, einer Grund- und Mittelschule sowie einem Gymnasium.

Auch verkehrstechnisch ist Gaimersheim hervorragend angebunden. Eine regelmäßige Busverbindung verbindet den Ort mit Ingolstadt, die Anschlussstelle Lenting der A9 ist in wenigen Minuten erreichbar. Das Einkaufszentrum Westpark liegt nur etwa fünf Fahrminuten entfernt. Die Werkstore der Audi AG sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar.

Ein weiterer Standortvorteil ist der eigene Bahnhof, der Gaimersheim insbesondere für Berufspendler zu einem attraktiven Wohnort macht.

CODE DU BIEN: 26146112 - 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26146112 - 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

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

www.von-poll.com