

Gaimersheim

Maison individuelle impeccablement entretenue, idéalement située à Gaimersheim.

CODE DU BIEN: 25146115



**PRIX D'ACHAT: 675.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119,25 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 378 m²**

CODE DU BIEN: 25146115 - 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: 25146115 - 85080 Gaimersheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25146115
Surface habitable	ca. 119,25 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2002
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	675.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	3,57 % (inkl. MwSt.)
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25146115 - 85080 Gaimersheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	26.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	112.80 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25146115 - 85080 Gaimersheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25146115 - 85080 Gaimersheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25146115 - 85080 Gaimersheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25146115 - 85080 Gaimersheim

La propriété



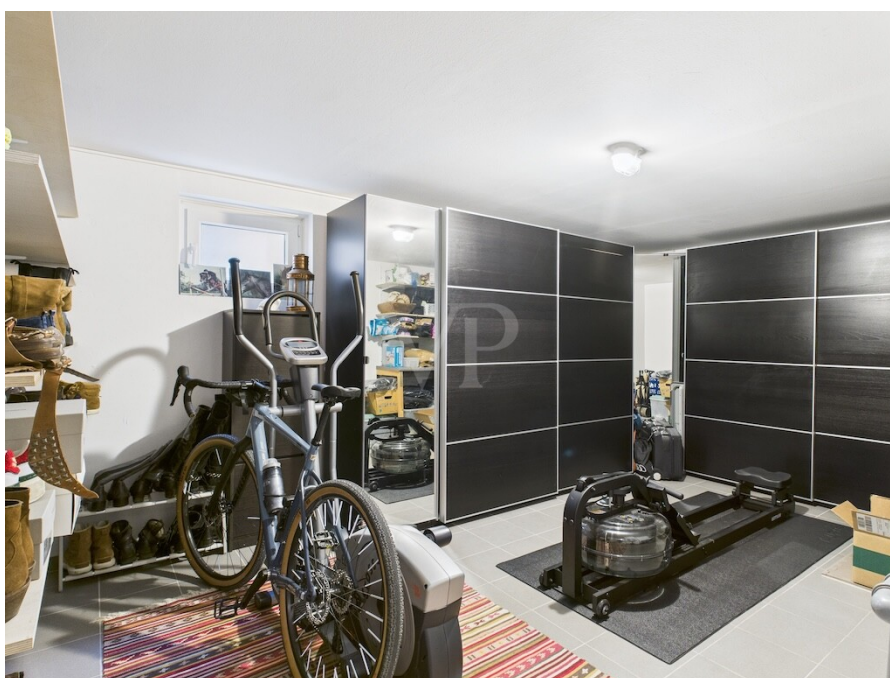
CODE DU BIEN: 25146115 - 85080 Gaimersheim

La propriété



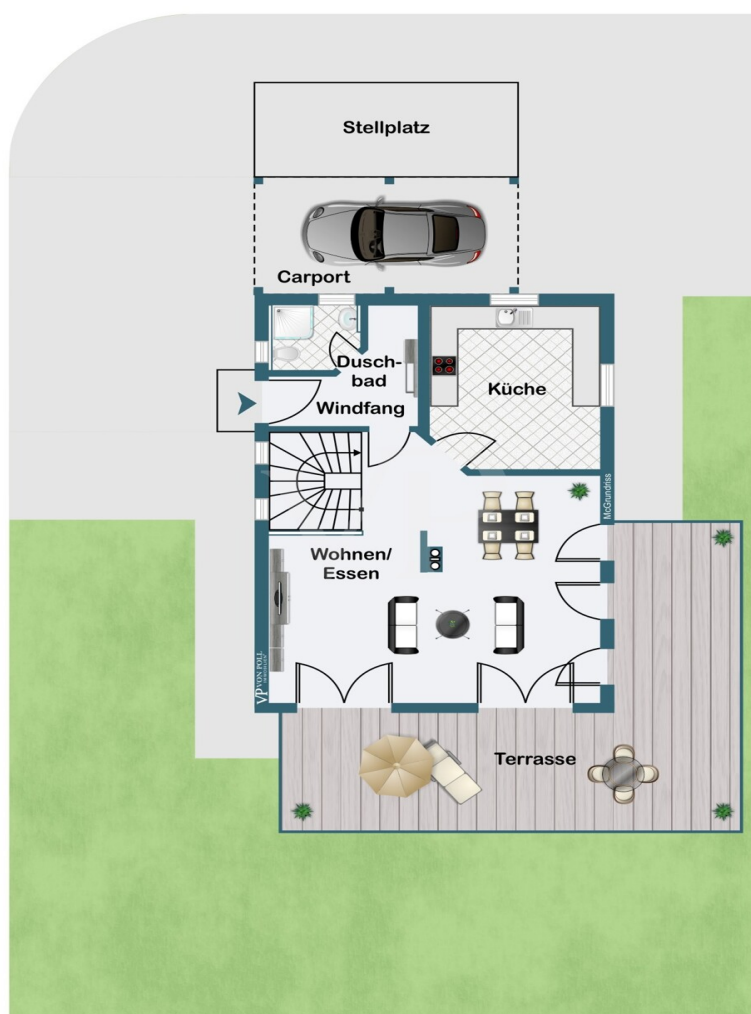
CODE DU BIEN: 25146115 - 85080 Gaimersheim

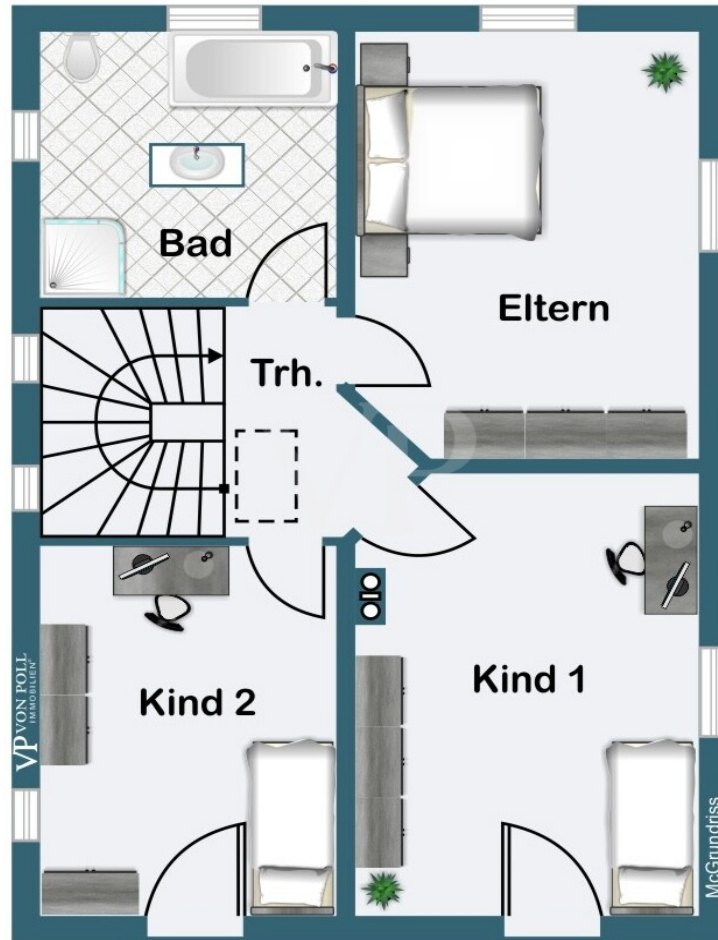
La propriété

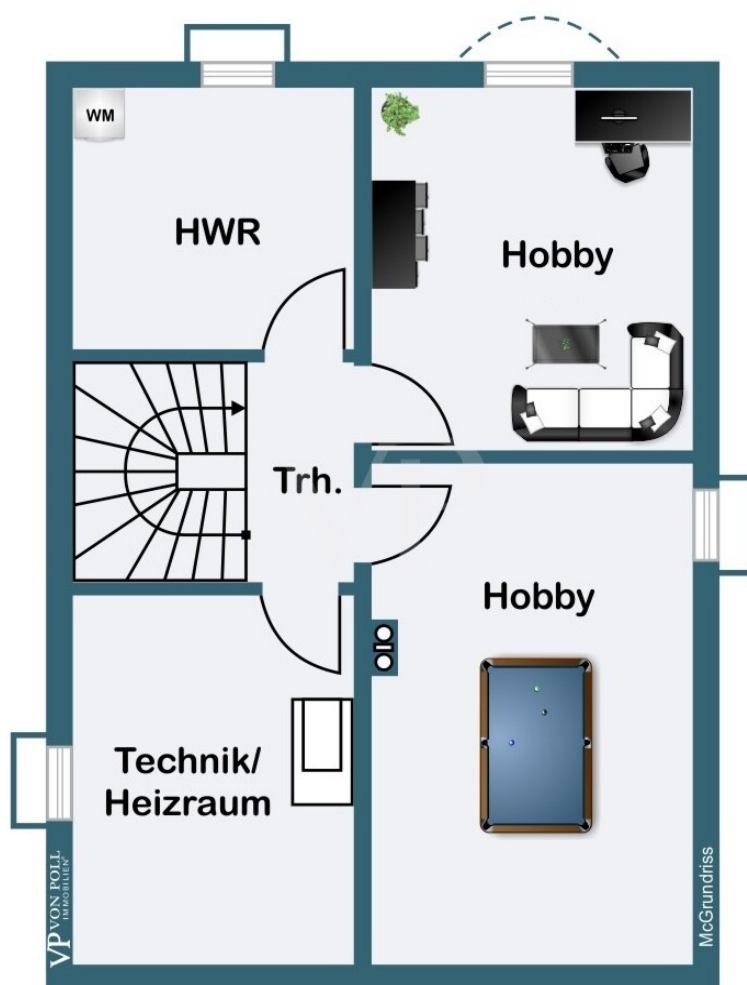


CODE DU BIEN: 25146115 - 85080 Gaimersheim

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: 25146115 - 85080 Gaimersheim

Une première impression

Cette élégante maison individuelle, impeccablement entretenue, offre des espaces de vie lumineux et aérés, des finitions haut de gamme, une grande terrasse ensoleillée, un jardin paysager, un abri voiture et une place de parking supplémentaire. Le séjour/salle à manger central bénéficie d'une abondante lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres et d'un accès direct à la terrasse panoramique, idéale pour se détendre en plein air. Un poêle à bois crée une ambiance chaleureuse lors des journées plus fraîches. La cuisine dînatoire attenante, spacieuse et équipée, dispose d'éléments de qualité. Une salle d'eau moderne complète le rez-de-chaussée. À l'étage, vous trouverez une chambre parentale spacieuse, deux chambres d'enfants lumineuses et une salle de bains avec douche, baignoire, meuble vasque et WC, parfaite pour les familles. Le sous-sol aménagé et chauffé comprend deux pièces polyvalentes pouvant servir de salles de loisirs, une buanderie et la chaufferie. Un abri voiture et une place de parking supplémentaire sont disponibles. Nous serions ravis de vous présenter ce bien grâce à une visite virtuelle à 360°. Vous recevrez le lien après avoir téléchargé la fiche descriptive du bien.

CODE DU BIEN: 25146115 - 85080 Gaimersheim

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25146115 - 85080 Gaimersheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25146115 - 85080 Gaimersheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 112.80 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25146115 - 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