

## Gaimersheim

????? ?????????????? ?????????????? ??  
????????????? ?????????????? ??? Gaimersheim

????????? ??????????: 25146115



???? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 119,25 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 378 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25146115 - 85080 Gaimersheim

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25146115 - 85080 Gaimersheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	25146115	????? ???????	799.000 EUR
???????????	ca. 119,25 m <sup>2</sup>	??????	???????????
?????????	4		???????????????
???????????	3	???????????	3,57 % (inkl. MwSt.)
???????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	2002	???????????	????????, ??????, ??????,
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ?????????????? ?????? ??????????????		????????????????? ??????????

???????? ?????????: 25146115 - 85080 Gaimersheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	112.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	26.10.2035	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ???????????	D
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2002

??????? ???????: 25146115 - 85080 Gaimersheim

?? ????????





???????? ?????????: 25146115 - 85080 Gaimersheim

?? ?????????



??????? ???????: 25146115 - 85080 Gaimersheim

?? ????????



??????? ???????? : 25146115 - 85080 Gaimersheim

?? ????????





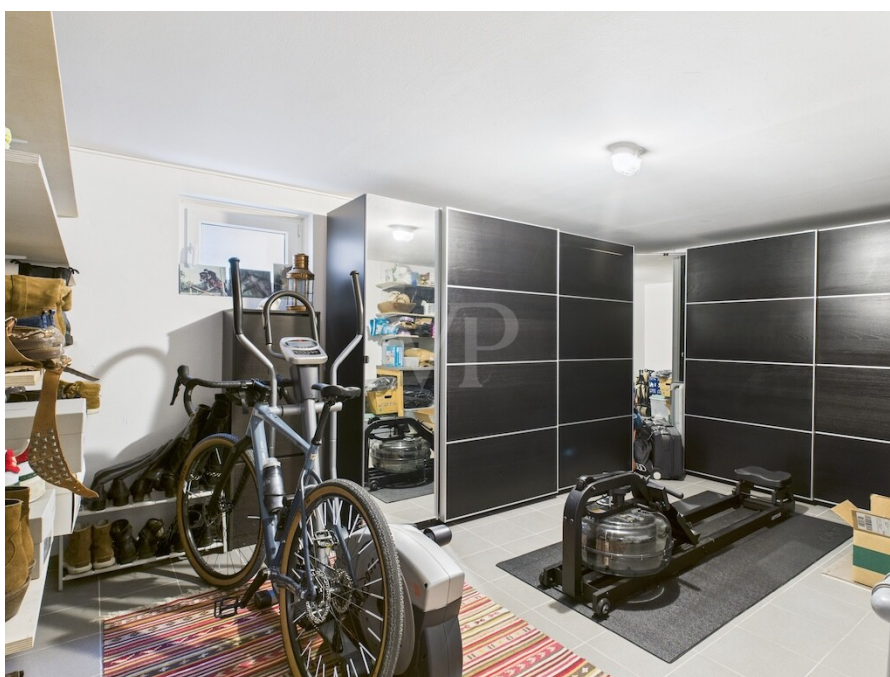
???????? ??: 25146115 - 85080 Gaimersheim

?? ???????



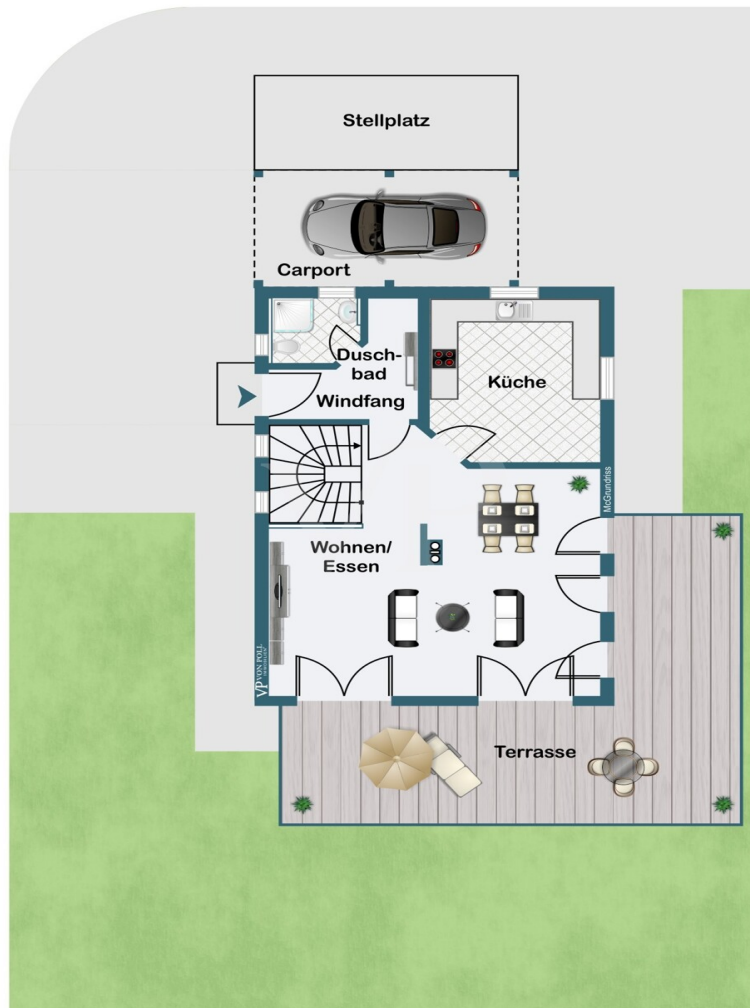
??????? ???????? : 25146115 - 85080 Gaimersheim

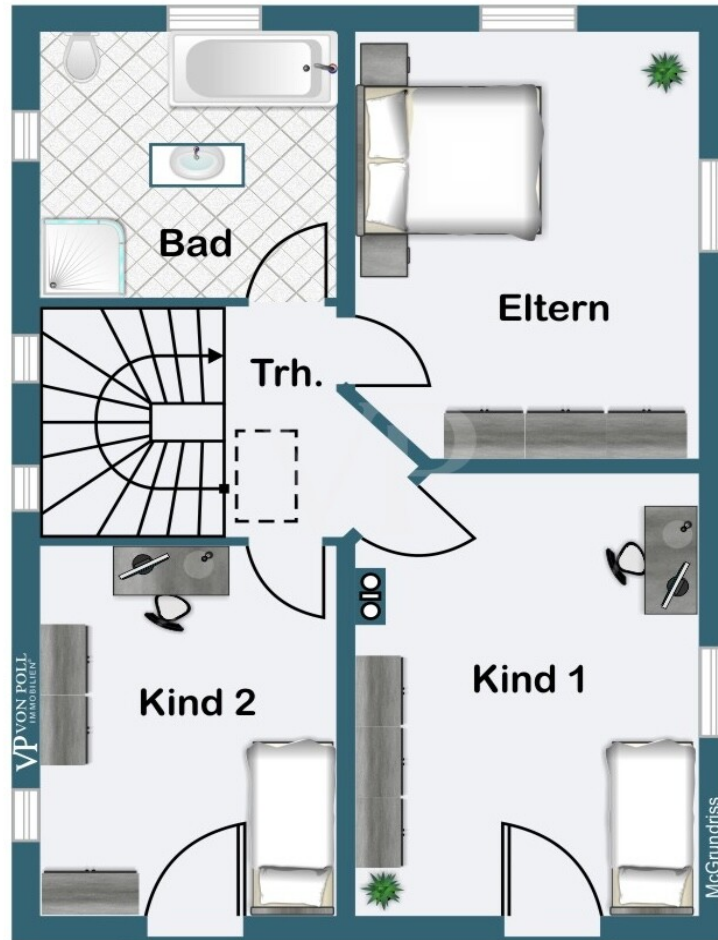
?? ????????



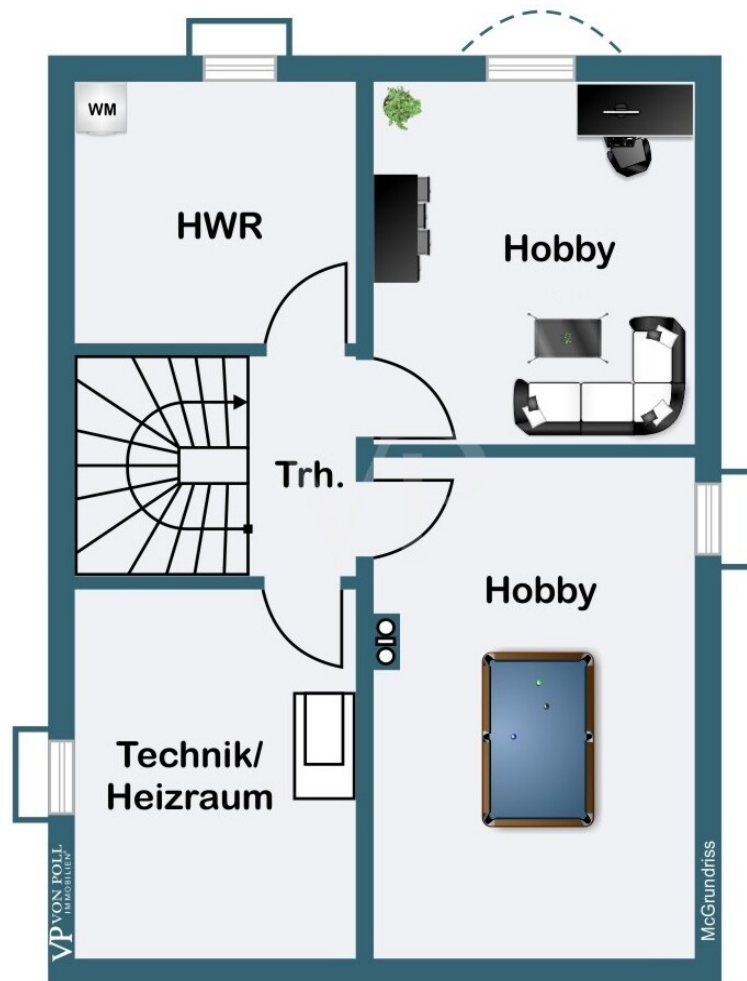
??????? ???????? : 25146115 - 85080 Gaimersheim

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## ??? ?????? ??????????

???? ? ?????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????? ??? ??????????,  
????????? ??????????????, ??????? ?????????????? ?????????????? ??? ??????????, ??? ??????  
????????????? ?????????, ??? ??????? ?????????????????? ????, ??? ?????????? ??????????????  
??? ??? ?????????? ???? ??????????????. ? ?????????? ?????? ?????????????? ???  
????????????? ?????????? ??????? ??????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ??????  
????????? ???? ?????????????? ????????? - ????????? ??? ?????????? ?? ??????????????  
???????. ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????????? ??? ??? ?????????? ??????.  
? ?????????, ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ??????? ??????????????  
????????????????? ??????????. ??? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ??????????. ??? ??????  
?????, ?? ??????? ??? ?????????? ??????? ??????????????, ??? ?????????? ??????????  
????????????????? ??? ??? ??????? ?? ?????, ?????????, ????????? ??? ????????? - ?????????  
??? ??????????????. ?? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????????? ???  
????????? ?????????? ??????, ??? ?????????? ?????????? ??? ?? ??????????????????.  
????????????????? ??? ?????????? ?????????????????? ??? ??? ?????????? ?????? ?????????????????? ???  
?????????. ?? ?????????? ?? ??? ?????????????????????? ?????? ?? ?????????? ?? ??? ??????????????????  
????????? ?????????????? 360°. ?? ??????? ??? ?????????? ?????? ?? ?????? ??? ?????????????? ???  
?????????.

??????? ?????????: 25146115 - 85080 Gaimersheim

???????????????? ???? ?????????

- 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, Rauchrohrbogen 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

??????? ????????: 25146115 - 85080 Gaimersheim

??? ??? ??? ??????????

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.



??????? ???????: 25146115 - 85080 Gaimersheim

????? ?????????

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.

??????? ?????????: 25146115 - 85080 Gaimersheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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