

Gaimersheim

# Makulátlanul karbantartott családi ház kiváló helyen Gaimersheimben

VP azonosító: 25146115



VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 119,25 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 378 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

## Áttekintés

VP azonosító	25146115	Vételár	749.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 119,25 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	4	Jutalék	3,57 % (inkl. MwSt.)
Hálósobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdőszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2002	Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely		

**VP azonosító: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	112.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	26.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

**VP azonosító: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25146115 - 85080 Gaimersheim

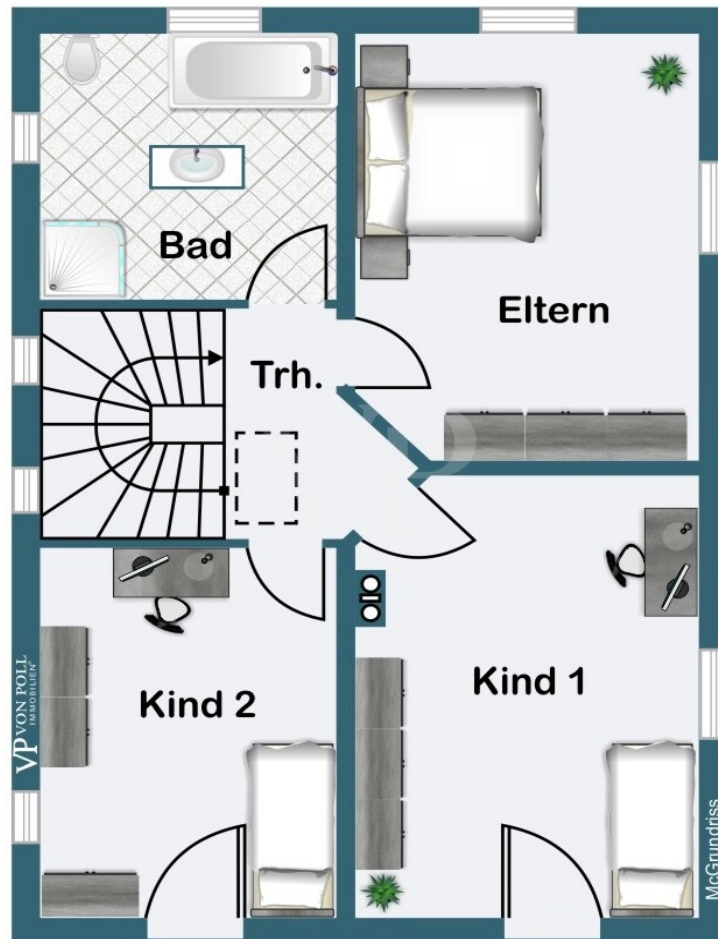
## Az ingatlan

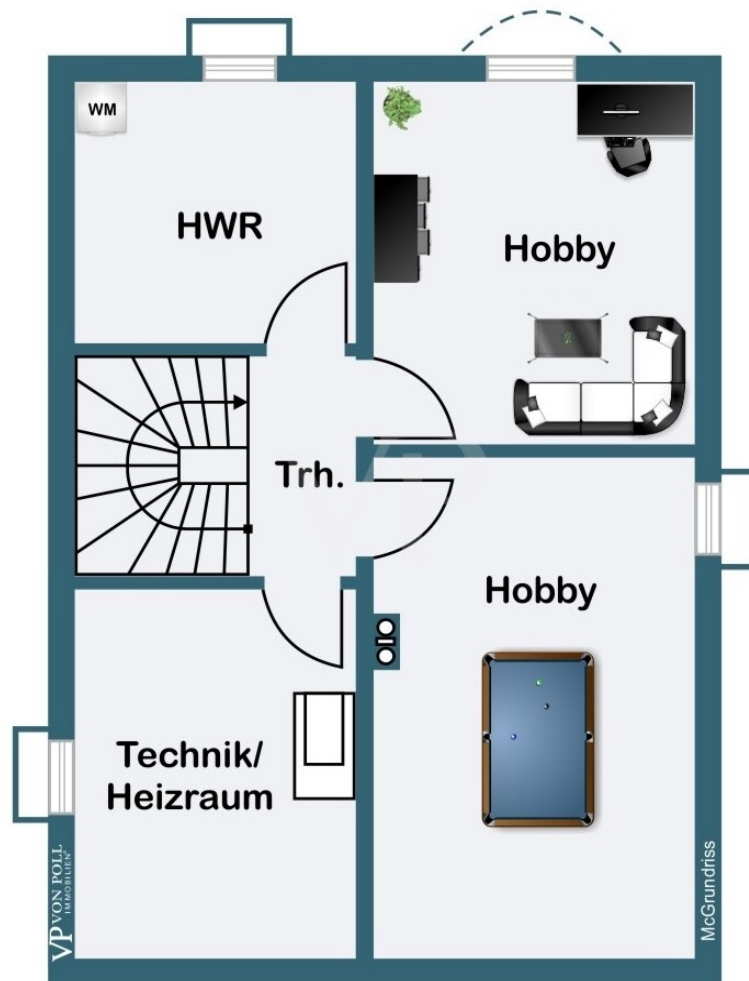


VP azonosító: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

## Az első benyomás

Ez a stílusos és gondosan karbantartott családi ház tágas, világos elrendezéssel, kiváló minőségű berendezésekkel és berendezésekkel, nagy napozóterasszal, gyönyörűen parkosított kerttel, kocsibeállással és egy további parkolóhellyel büszkélkedhet. A központi nappali és étkező rengeteg természetes fényt biztosít a nagy ablakokon keresztül, és közvetlen hozzáférést biztosít a körbefutó teraszhoz – ideális a szabadterei pihenéshez. A fatüzelésű kályha hangulatos hangulatot teremt a hűvösebb napokon. A szomszédos, tágas étkezős konyha kiváló minőségű beépített egységekkel rendelkezik. A földszintet egy modern zuhanyzó teszi teljessé. Az emeleten egy tágas hálószoba, két világos gyerekszoba és egy fürdőszoba található zuhanyzóval, káddal, mosdóval és WC-vel – tökéletes családok számára. A futó és kész pince két sokoldalú hobbiszobát, egy háztartási helyiséget és a kazánházat kínál. Gépkocsibeálló és egy további parkolóhely áll rendelkezésre a járművek számára. Örömmel mutatjuk be Önnek ezt az ingatlant egy átfogó 360°-os virtuális túra keretében. A linket az ingatlan részleteinek letöltésekor kapja meg.

**VP azonosító: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

## További információ / adatok

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 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.

**VP azonosító: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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