

Gaimersheim / Lippertshofen

# Exklusives Design-Einfamilienhaus mit ELW und herrlich sonnigem Garten in ruhiger Wohnlage

*Codice oggetto: 26146010*



**PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165,47 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 797 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26146010
Superficie netta	ca. 165,47 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	3,57 % (inkl. MwSt.)
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	137.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	29.03.2036	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

Codice oggetto: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

## La proprietà



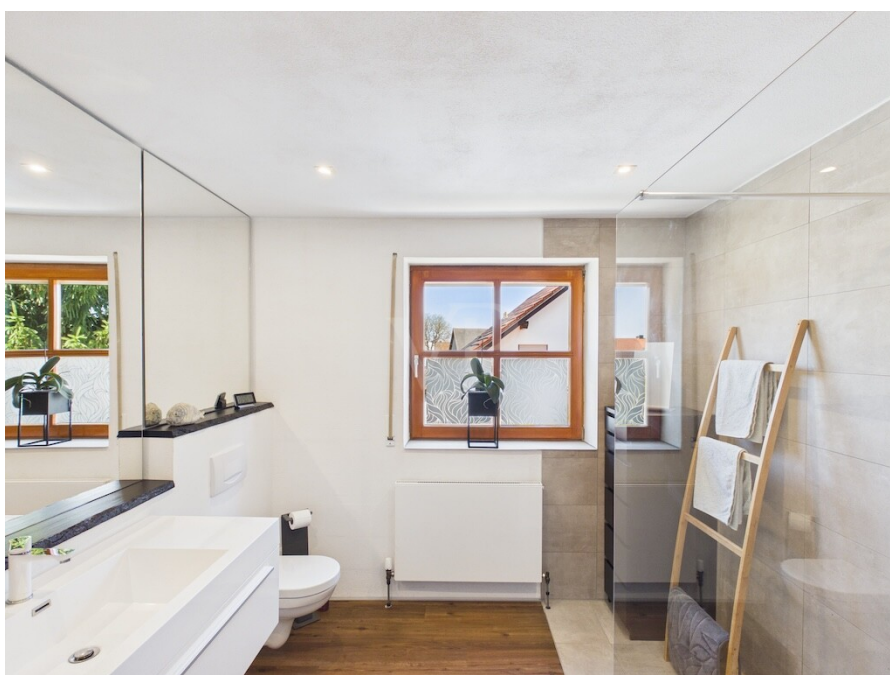
Codice oggetto: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

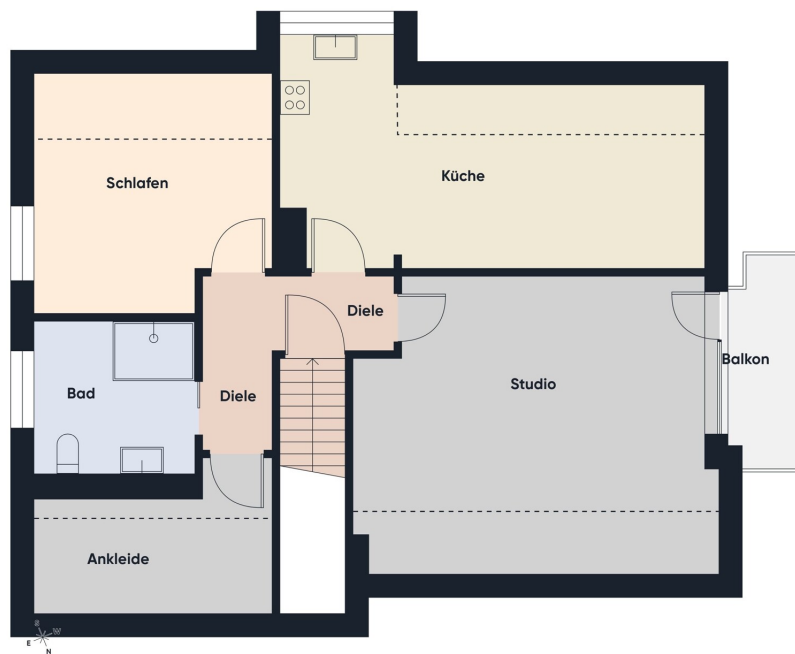
## La proprietà



Codice oggetto: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen**

## Una prima impressione

Dieses exklusive und großzügige Einfamilienhaus mit DG-Einliegerwohnung bietet Ihnen auf ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 797 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten für ein komfortables und stilvolles Wohnen. Die Immobilie, im Jahr 1986 in massiver Ziegelbauweise errichtet, wurde vom Eigentümer stets gepflegt und mit viel Fingerspitzengefühl für Design optisch modernisiert. Durch die Kombination aus hochwertiger Bausubstanz und regelmäßigen Investitionen vermittelt das Haus einen geschmackvollen und modernen Gesamteindruck.

Im Erdgeschoss erwarten Sie helle Wohnräume, die durch eine offene Bauweise im Bereich Wohnen / Essen mit Lichterker geprägt sind. Dies sorgt für ein angenehmes Raumgefühl sowie einen harmonischen Übergang zwischen den Wohnbereichen und viel Tageslicht. Die moderne Einbauküche im Erdgeschoss ist funktional und fügt sich stilvoll in den Lebensbereich ein. An kühleren Tagen sorgt ein Schwedenofen für zusätzliche Behaglichkeit.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige, teilüberdachte Terrasse im Erdgeschoss, die ideal als Erweiterung des Wohnraums genutzt werden kann. Von hier haben Sie einen direkten Zugang zum herrlich sonnigen Gartengrundstück, das nach Südwesten ausgerichtet ist. Die dichte Begrünung sichert Privatsphäre und schafft einen angenehmen Rückzugsort im Freien.

Das Dachgeschoss beherbergt eine separate, helle und komfortable Einliegerwohnung mit eigener Einbauküche. Ihr zugeordnet ist ein überdachter Balkon, der sowohl Schutz vor Witterung als auch einen schönen Ausblick auf das eingewachsene Grundstück bietet.

Die Bäder im Erdgeschoss und im Dachgeschoss wurden 2021 modernisiert und verfügen jeweils über große bodenebene Duschen. Das separate WC im Erdgeschoss ist im Jahr 2025 ebenfalls modernisiert worden.

Im vollunterkellerten Untergeschoss finden sich zwei beheizte, ausgebaute Hobbyräume, die Ihnen vielfältige Nutzungsoptionen bieten. Eine Kelleraußentreppe führt direkt in den Garten – ideal für Hobbygärtner oder zur praktischen Nutzung. Des Weiteren gehört ein Geräteschuppen sowie ein Holzunterstand zur Ausstattung, sodass zusätzliche Abstellmöglichkeiten im Außenbereich vorhanden sind.

Abgerundet wird das Angebot durch eine große Doppelgarage mit zwei Einfahrtstoren, Elektrotorantrieb und Starkstromanschluss. Die Garagentore wurden im Jahr 2025

erneuert, ebenso wurde das Garagendach 2026 saniert. Für zusätzlichen Bedarf steht ein weiterer Pkw-Stellplatz zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich in einer schönen, ruhigen ländlichen Lage, die Erholung und naturnahes Wohnen miteinander verbindet. Das Grundstück ist kaum einsehbar und durch das eingewachsene Grün besonders geschützt.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit DG Einliegerwohnung als geräumiges Zuhause, das sowohl Familien als auch Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ermöglicht. Die kürzlich modernisierten Bäder, die hochwertige Bauweise sowie zahlreiche Extras machen eine Besichtigung sehr empfehlenswert. Lassen Sie sich von diesem gepflegten Haus überzeugen – wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Angebot persönlich vorzustellen.

**Codice oggetto: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen**

## **Dettagli dei servizi**

- **Großes Einfamilienhaus mit DG-Einliegerwohnung**
- **teilüberdachte Terrasse im EG**
- **überdachter Balkon im DG**
- **eingewachsenes, kaum einsehbares Gartengrundstück**
- **Massivbauweise mit Proton-Ziegel 36,5 cm**
- **Vollunterkellerung mit Kelleraußentreppe**
- **Bäder im EG und DG modernisiert 2021**
- **WC imEG modernisiert 2025**
- **Schwedenofen im EG Wohnen**
- **Einbauküche in EG und DG**
- **Keller ausgebaut mit 2 Hobbyräume**
- **Geräteschuppen und Holzunterstand**
- **große Doppelgarage mit E-Torantrieb und Starkstromanschluss**
- **Garagentore erneuert 2025, Garagendach erneuert 2026**
- **zusätzlicher Pkw-Stellplatz**

**Codice oggetto: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen**

## **Tutto sulla posizione**

**Lippertshofen ist ein wunderbar ländlich anmutender und durch seine ruhige, herrliche Höhenlage mit Weitblick bis zu den Alpen insbesondere bei Familien bevorzugter Wohnort nahe der Marktgemeinde Gaimersheim und unweit der AUDI AG.**

**Mit weiter wachsender Infrastruktur befinden sich am Ort bereits Kinderkrippe und Kindergarten, Dorfladen mit Metzger, Bäcker und ein kleines Cafe, ein Sportverein und weitere Vereine für vielfältige Freizeitaktivitäten, sowie eine Busanbindung nach Gaimersheim und Ingolstadt.**

**Alle weiteren Einrichtungen, wie z. B. Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Grund-Haupt-Mittelschule, Gymnasium, Freizeitbad, uvm. stehen im nur 3 km nahe gelegenen Hauptort Gaimersheim zur Verfügung.**

**Codice oggetto: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26146010 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Andreas Lindner**

---

**Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt**

**Tel.: +49 841 - 99 33 27 22**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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