

**Gaimersheim**

# Exklusive 3 ZKB Wohnung mit Balkon im 1.OG - Toplage Gaimersheim-Kreppenäcker!

**Codice oggetto: 26146008**



**PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26146008 - 85080 Gaimersheim**

- 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: 26146008 - 85080 Gaimersheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26146008	Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Superficie netta	ca. 90 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	3,57 % (inkl. MwSt.)
Vani	3	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	2019		
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 18500 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 26146008 - 85080 Gaimersheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	14.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.05.2030	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

Codice oggetto: 26146008 - 85080 Gaimersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26146008 - 85080 Gaimersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26146008 - 85080 Gaimersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26146008 - 85080 Gaimersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26146008 - 85080 Gaimersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26146008 - 85080 Gaimersheim

## 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: 26146008 - 85080 Gaimersheim**

## Una prima impressione

**\*\*\* TRAUMWOHNUNG - SONNE, AUSSTATTUNG UND ENERGIEEFFIZIENZ \*\*\***

Exklusive, neuwertige und sonnige 3 ZKB Eigentumswohnung mit Balkon in einem zukunftsweisend energetisch modern erstellten Mehrfamilienhaus nach KfW-Energieeffizienzhaus 55 Standard, mit hochwertiger Ausstattung in gesuchter Top-Wohnlage, Gaimersheim-Kreppenäcker.

Die Wohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über einen großzügigen, sonnigen Wohnbereich mit offener Küche und Balkon, 2 Schlafräumen, Tageslichtbad und Flur/Garderobe. Sie wurde im Jahr 2020 erstmals bezogen und befindet sich in einem sehr gepflegten, neuwertigem Zustand.

Mit der herrlich sonnigen Süd-West-Ausrichtung und bodentiefen Fenstern in allen Wohnräume sowie der stylischen und komfortablen Innenausstattung sorgt die Wohnung schon beim Betreten für eine wunderbare Wohlfühl-Atmosphäre. Der großzügige Westbalkon lädt zum Genießen der Sonne oder zum entspannten Essen im Freien ein.

Eine Besonderheit: Durch einen Lift von der Wohntage bis in die Tiefgarage und einem barrierefreiem Hauseingang ist die Wohnung auch für ältere Personen oder Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen ungehindert erreichbar.

**Codice oggetto: 26146008 - 85080 Gaimersheim**

## Dettagli dei servizi

- neuwertige 3 Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon
- im 1. Obergeschoss mit Lift und barrierefreiem Zugang
- hochwertige Bauweise als KfW-Energieeffizienzhaus 55
- Energieeffizienzklasse A+
- dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- sonnige Ausrichtung nach Südwesten mit Westbalkon
- helle Wohnräume durch bodentiefe Fenster
- Tageslichtbad mit großer, bodenebener Dusche
- Kunststoffenster mit 3-fach Verglasung
- elektrische Rollläden mit zentraler Schalterleiste
- komfortable und energiesparende Fußbodenheizung
- hochwertiger Vinylboden
- exklusive, moderne Einbauküche
- Kellerabteil
- 2 Tiefgaragenstellplätze (zzgl. je 18.500,- €)

**Codice oggetto: 26146008 - 85080 Gaimersheim**

## Tutto sulla posizione

Der Markt Gaimersheim liegt im Nordwesten von Ingolstadt direkt an der Stadtgrenze und besticht mit seiner hervorragenden Infrastruktur, angefangen bei Supermärkten, Einzelhandelsgeschäften, Ärzten, Banken, Erlebnisbad, Tennishalle, Sportvereinen, mehreren Kindergärten, Grund- und Hauptschule sowie einem Gymnasium. Darüber hinaus verfügt der Ort über eine hervorragende Busverbindung nach Ingolstadt. Auch der Weg zur Anschlussstelle Lenting (BAB A9) ist kurz. Das Einkaufszentrum Westpark ist in 5 Fahrminuten erreichbar. Die Tore der Audi AG sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen. Weiterhin verfügt Gaimersheim über einen eigenen Bahnhof, weshalb die Lage auch für Pendler ideal geeignet ist.

**Codice oggetto: 26146008 - 85080 Gaimersheim**

## 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: 26146008 - 85080 Gaimersheim**

## 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)