

Gaimersheim

## Casa indipendente perfettamente tenuta in una posizione privilegiata a Gaimersheim

Codice oggetto: 25146115



PREZZO D'ACQUISTO: 840.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119,25 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 378 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25146115 - 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: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25146115                           |
| Superficie netta    | ca. 119,25 m <sup>2</sup>          |
| Vani                | 4                                  |
| Camere da letto     | 3                                  |
| Bagni               | 2                                  |
| Anno di costruzione | 2002                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x superficie libera |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto      | 840.000 EUR  |
| Casa                   | Casa unifamiliare  |
| Compenso di mediazione | 3,57 % (inkl. MwSt.)   |
| Stato dell'immobile    | Curato   |
| Tipologia costruttiva  | massiccio  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## Dati energetici

|   |               |   |                                     |
|---|---------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 112.80 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 26.10.2035    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2002                                |

Codice oggetto: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## La proprietà





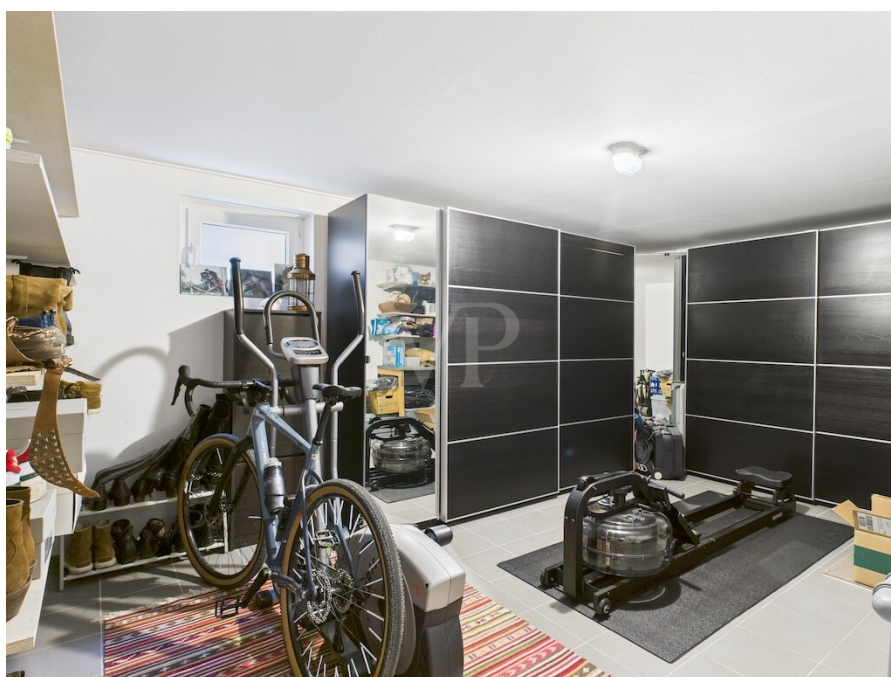
Codice oggetto: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## La proprietà



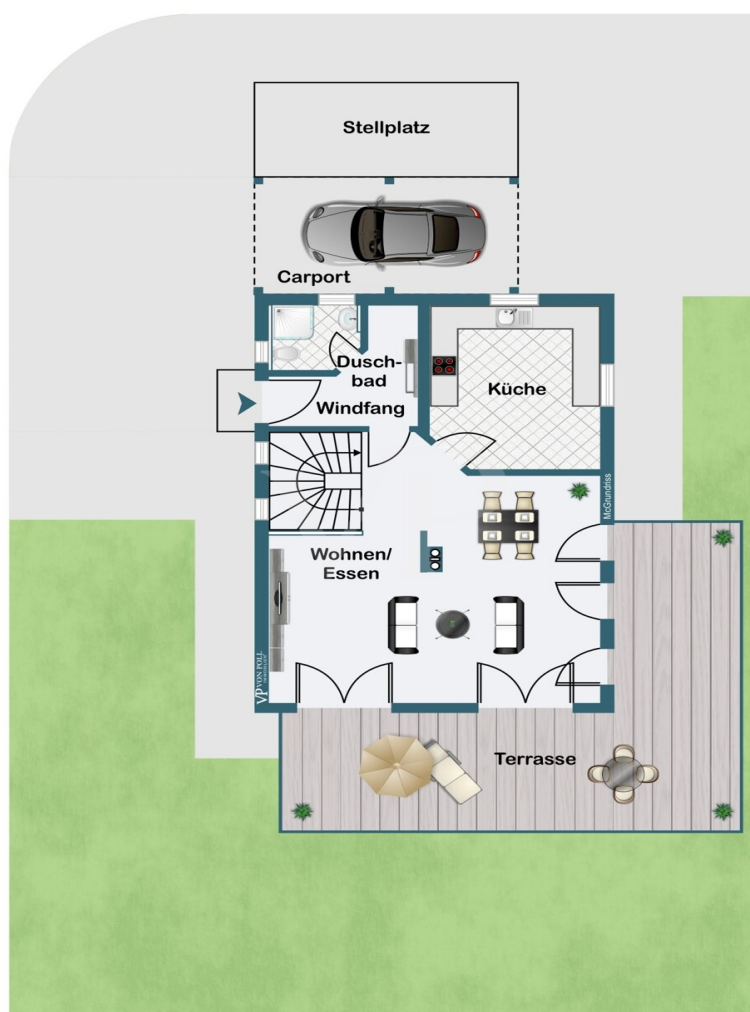
Codice oggetto: 25146115 - 85080 Gaimersheim

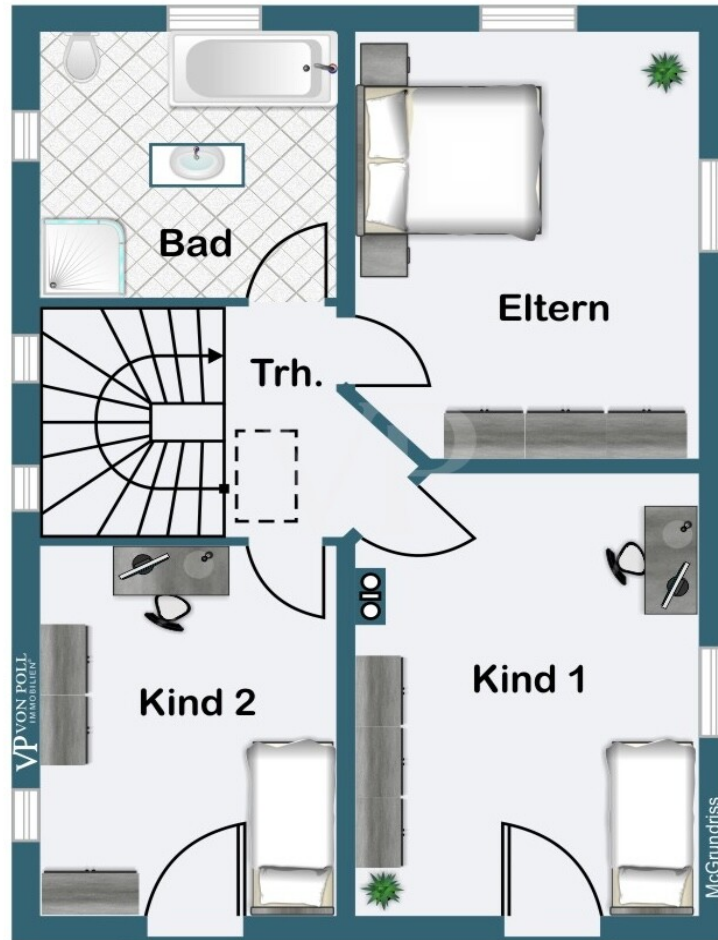
## La proprietà



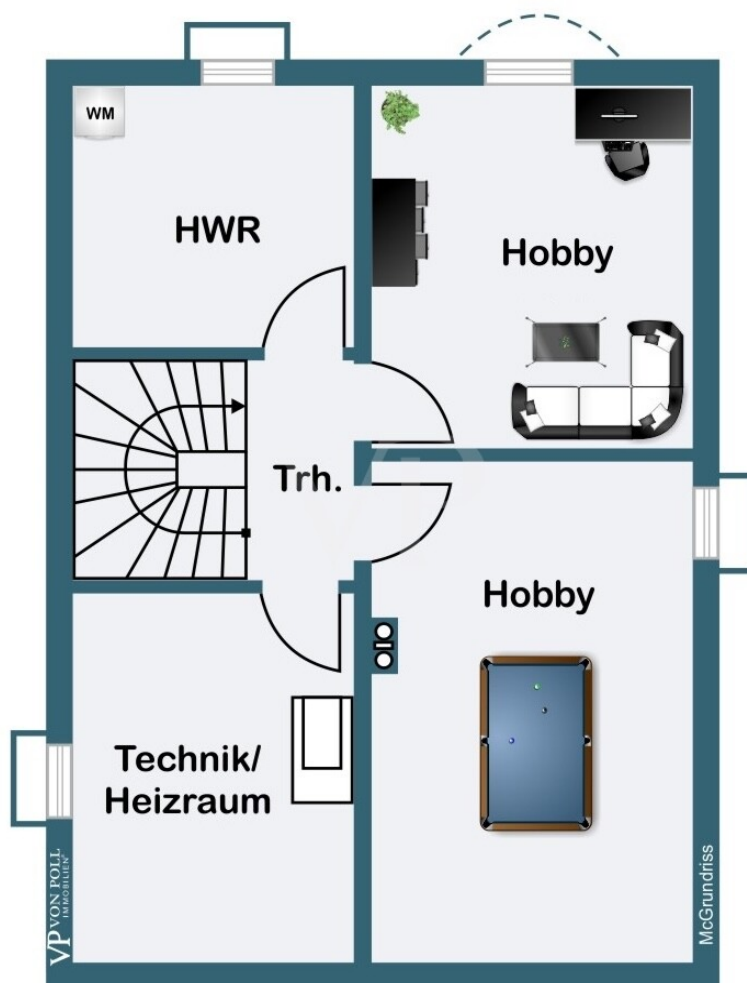
Codice oggetto: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## 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: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## Una prima impressione

Questa elegante casa indipendente, curata nei minimi dettagli, vanta una disposizione spaziosa e luminosa, finiture di alta qualità, un'ampia terrazza solarium, un giardino splendidamente curato, un posto auto coperto e un ulteriore posto auto. La zona giorno e pranzo centrale offre abbondante luce naturale grazie alle ampie finestre e all'accesso diretto alla terrazza panoramica, ideale per rilassarsi all'aperto. Una stufa a legna crea un'atmosfera accogliente nelle giornate più fresche. L'adiacente, spaziosa cucina abitabile, è dotata di mobili su misura di alta qualità. Un moderno bagno con doccia completa il piano terra. Al piano superiore si trovano un'ampia camera da letto principale, due luminose camerette per bambini e un bagno con doccia, vasca, lavabo e WC, perfetto per le famiglie. Il seminterrato, riscaldato e rifinito, offre due versatili sale hobby, una lavanderia e il locale caldaia. Un posto auto coperto e un ulteriore posto auto sono disponibili per i veicoli. Saremo lieti di presentarvi questa proprietà con un tour virtuale completo a 360°. Riceverete il link dopo aver scaricato i dettagli dell'immobile.

**Codice oggetto: 25146115 - 85080 Gaimersheim**

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25146115 - 85080 Gaimersheim

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25146115 - 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)