



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

TRAUM Doppelhaus in absolut ruhiger Lage! 4 Schlafz., 2 Bäder, Gaimersheim-Lippersthofen

Objekt: PPI118124 • Schulstraße 24 a • 85080 Gaimersheim
659.000,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI118124
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze 1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Wohnfläche	ca. 125 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 400 m ²
Anzahl sep. WC	1
Straße	Schulstraße
Hausnummer	24 a
PLZ	85080
Ort	Gaimersheim
Kaufpreis	659.000,00 €
Objektart	Haus
Objektyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	sofort
Baujahr	1993
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	94,84 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	21.10.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1993



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

wesentlicher Energieträger

Öl



Beschreibung

Einziehen und wohlfühlen! Das Bio-Holzhaus in solider und nachhaltiger Holzrahmenbauweise wurde 1993 im Niedrigenergie Standard erbaut und ist in einem sehr guten Zustand! Der Eingangsbereich ist schön hell und bietet Platz für eine große Garderobe. Hier im Erdgeschoß befindet sich ein gemütliches Zimmer, das als Büro, Gäste- oder Schlafzimmer genutzt werden kann. Das Bad mit Fenster, Dusche und WC wurde vor kurzem komplett modern erneuert. Die Küche erreicht man über eine Schiebetüre vom Flur aus, diese ist mit einer neuen Schmöller-Küche hochwertig ausgestattet. Von der Küche gelangt man auch in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch den verglasten Bereich im Wintergarten-Charakter ergänzt wird. Von hier hat man einen tollen Blick in den wunderbaren Garten. Auf der nach Süden ausgerichteten Holzterrasse mit Markise können Sie bis zum Abend die Sonne genießen. Über die schöne Holzterrasse gelangt man ins Obergeschoß, wo sich noch weitere 3 Schlafzimmer befinden. Das größere Schlafzimmer hat einen Balkon und ist geschickt mit eingebauten Schränken ausgestattet. Im mittleren Zimmer wurde eine Galerie eingezogen, ideal als Schlaf- oder Spielbereich. Das Bad im OG hat neben der Wanne und Dusche ein Doppelwaschbecken und Einbaumöbel, die auf Wunsch übernommen werden können.

Der Keller ist voll ausgebaut, gefliest und beheizbar. Hier gibt es eine Sauna, die bei Bedarf übernommen werden kann.

Zum Haus gehören eine Garage mit elektrischem Tor und 2 Stellplätze. Eine 11kW Elektroladestation (Wallbox) ist betriebsbereit installiert.

Lage

Die Lage hier in Gaimersheim, Ortsteil Lippertshofen, spricht für sich: Hier leben Sie in toller Nachbarschaft in einem reinen Wohnviertel mit hauptsächlich Einfamilienhäuser. Ein Paradies für Familien mit Kindern, aber auch für Paare, die die Ruhe lieben.

Der Kindergarten ist fußläufig erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe gibt es im gut sortierten Dorfladen.

Der Markt Gaimersheim bietet sehr viel für seine Bewohner: Ein tolles Freizeitangebot mit Sportvereinen, das Freizeitbad Aquamarin, die Nähe zum Altmühltal, etc.... Es gibt sehr gute Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum vom Gaimersheim, einen Wochenmarkt, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Kinderrippen... ein paar Minuten mit Auto vom Haus entfernt.

Nach Ingolstadt fahren Sie in 15 Minuten, zur Autobahn A9 München-Nürnberg mit der



Anschlussstelle Lenting sind es 10 Minuten.

Ausstattung

Hier die Ausstattung und die Besonderheiten dieser schönen DHH:

- Vollholzparkett geölt im Wohn-/Essbereich und im Schlafzimmer
- Eingangsbereich, Küche und EG-Bad einheitlich mit neuen graue Feinstein Großformat Fliesen
- Parkettboden im Obergeschoß
- Bad im EG komplett neu modern renoviert
- neue Einbauküche von Schmöller-Küchen mit Induktionskochfeld, BORA Dunstabzug, hochwertige Elektrogeräte
- Lichtschalter und Steckdosen wurden 2023 erneuert
- Haustüre und Innentüren wurden 2022 erneuert
- 11 kW Ladestation (Wallbox)
- Granitsteinpflaster im Bereich der Einfahrt, Parkplätze und des Freisitzes
- Sichtschutzwand zum Nachbarn Ostseite wurde erneuert

Das Bio-Holzhaus wurde in solider und nachhaltiger Holzrahmenbauweise im Niedrigenergie Standard von der Firma Straubinger Holzbau 1993 erreicht. Hier die wichtigsten Informationen zur Bauweise:

- Keller Stahlbeton Decke
- Außenwände: Massive Holzrahmenbauweise mit Isofloc Isolierung
- Fassade: Hochfeste und langlebige kanadische, gemaserte Ahornplatten, diffusionsoffen taubenblau lasiert
- Decke Keller/Erdgeschoß: Stahlbetondecke
- Decke Erdgeschoß/Obergeschoß: Massive Leimbinder, Aufbau Trockenestrich
- Innenwände Holzständer mit Fermacell Beplankung
- Dachkonstruktion: Zimmermanns-Sichtdachstuhl mit Hartschaumdämmung, Betondachsteine
- doppelzügiger Kamin (ein Zug frei für Holz, PV etc.)
- Heizung Viessmann Vitola Niedertemperaturkessel, 200 Liter Warmwasserspeicher (neu 2023) mit Möglichkeit Solar oder PV



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und vom Verkäufer übernommen. Für die Richtigkeit kann Petra Poeschmann Immobilien keine Gewähr übernehmen.

Der Kauf dieser Immobilie ist für den Käufer provisionsfrei!



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Südtterasse



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Blick auf Terrasse



verglaster Sitzbereich



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Wohn-Essbereich mit Blick in den Garten



Wohn-Essbereich



Essbereich



Essbereich



verglaster Sitzplatz im Wohnbereich



hochwertige EBK



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



hochwertige EBK



hochwertige EBK



Schlafzimmer im EG



neues Bad im EG



Treppenaufgang



Schlafzimmer I im OG OG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Schlafzimmer I im OG mit Balkon



Zimmer II im OG mit Galerie



Zimmer III im OG



Bad im OG



Bad im OG



Freisitz vorm Eingangsbereich



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Stellplatz mit Wallbox



Garage



Blick vom Garten



Blick vom Garten aufs Haus



Drohnenaufnahme



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Poeschmann
PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN
Friedrich-Ebert-Str. 47
85055 Ingolstadt

Telefon: +49 (0) 841 931 14 47

Mobil: +49 (0) 175 931 14 57

E-Mail: anfragen@immo-poeschmann.de

Web: immobilien-poeschmann.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.