



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Gepfl. 2-Fam.haus, ca. 140 qm, Bj. 62, Grund 784 qm, Dop.gar.+Carport, frei, ruhige Lage Gaimersheim

Objekt: PPI125926 • Eichendorffstraße 12 • 85080 Gaimersheim
729.000,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI125926
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Eichendorffstraße
Hausnummer	12
PLZ	85080
Ort	Gaimersheim
Kaufpreis	729.000,00 €
Außen-Provision	2 % inkl. 19 % UST
Wohnfläche	ca. 140 m ²
Nutzfläche	ca. 64 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 784 m ²
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl	2
Stellplätze	1 Carport 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1962
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	237,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	30.06.2036



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Baujahr lt. Energieausweis	1962
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Warmwasser enthalten	Ja
Verfügbar ab (Text)	sofort



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Beschreibung

Hier spüren Sie noch den Charme der 60-iger Jahre: Das gepflegte Zweifamilienhaus in wunderbar ruhiger Wohnlage von Gaimersheim bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch sein großzügiges Grundstück mit rund 784 m². Das Haus ist sofort bezugsfrei und kann als Einfamilienhaus oder auch als Haus mit 2 getrennten Wohnungen genutzt werden.

Die beiden Wohneinheiten verfügen zusammen über ca. 140 m² Wohnfläche und bieten jeweils 2 helle, große Zimmer und eine separate Küche. Die Terrasse im Erdgeschoß ist schön eingewachsen, der darüberliegende Balkon bietet Freiraum für die Wohnung im OG. Der weitläufige Garten eröffnet viele Möglichkeiten der Nutzung: Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern.

Das Haus ist vollständig unterkellert, hier gibt es großzügige Nutz- und Abstellflächen. Die Doppelgarage sowie der Carport sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Ende der 1970er Jahre wurde eine Solaranlage zur Erwärmung des Warmwassers installiert. Sämtliche Fenster wurden ca. im Jahre 2000 durch moderne Kunststofffenster ersetzt. Die beiden Bäder wurden in den 80-igern erneuert.

Alles in Allem ist dieses Angebot mit dem gepflegten Zweifamilienhaus und dem großem Grundstück sehr attraktiv für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein Anbau oder eine Aufstockung ist hier grundsätzlich möglich.

Für Menschen, die Wert auf eine attraktive Wohnlage und flexible Nutzung legen ist diese Immobilie genau das Richtige!

Lage

Die Marktgemeinde Gaimersheim zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Ingolstadts und verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich direkt im Ort und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Durch die unmittelbare Nähe zur Stadt Ingolstadt sowie zum Audi-Werk ist Gaimersheim insbesondere bei Berufspendlern sehr beliebt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Bundesstraße B13 und die Autobahn A9 ermöglicht kurze Wege in die Ingolstädter



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Innenstadt und in die umliegenden Regionen.

Zahlreiche Rad- und Spazierwege, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie die Nähe zur Natur bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gaimersheim vereint damit die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung und einer ausgezeichneten Nahversorgung – ideal für Familien, Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Ausstattung

Das Haus mit 2 separaten Wohnungen ist wie folgt ausgestattet:

- EG - 2 ZKB, ca. 75 qm, Terrasse
- OG - 2 ZKB, ca. 75 qm, EBK aus den 60-igern, Balkon
- ca. 140 m² Gesamtwohnfläche
- ca. 784 m² Grundstück
- Großzügiger, schön angelegter Garten
- Voll unterkellert
- Öl-Zentralheizung, Bj. 84, Brenner Bj. 2003
- Solaranlage (Installation Ende der 1970er Jahre)
- Kunststofffenster
- Doppelgarage
- Carport

Durch das große Grundstück sind vielseitige Nutzungsmöglichkeiten gegeben, zB die Nutzung als Einfamilienhaus oder 2 eigenständige Wohnungen, Anbringung eines Anbaus oder die Aufstockung, etc.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und vom Verkäufer übernommen. Für die Richtigkeit kann Petra Poeschmann Immobilien keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie die Widerrufs-, Datenschutz- und Provisionserklärungen.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Hausansicht



Eingangsbereich EG



Flur EG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Bad EG



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer EG



Küche EG



Küche EG



Abstellkammer EG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Treppenpodest 1. OG



Bad 1. OG



Schlafzimmer 1. OG



Wohnzimmer 1. OG



Wohnzimmer 1. OG



Küche 1. OG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Balkon 1. OG



Drohnenaufnahme Grundstück



Hausansicht Südseite

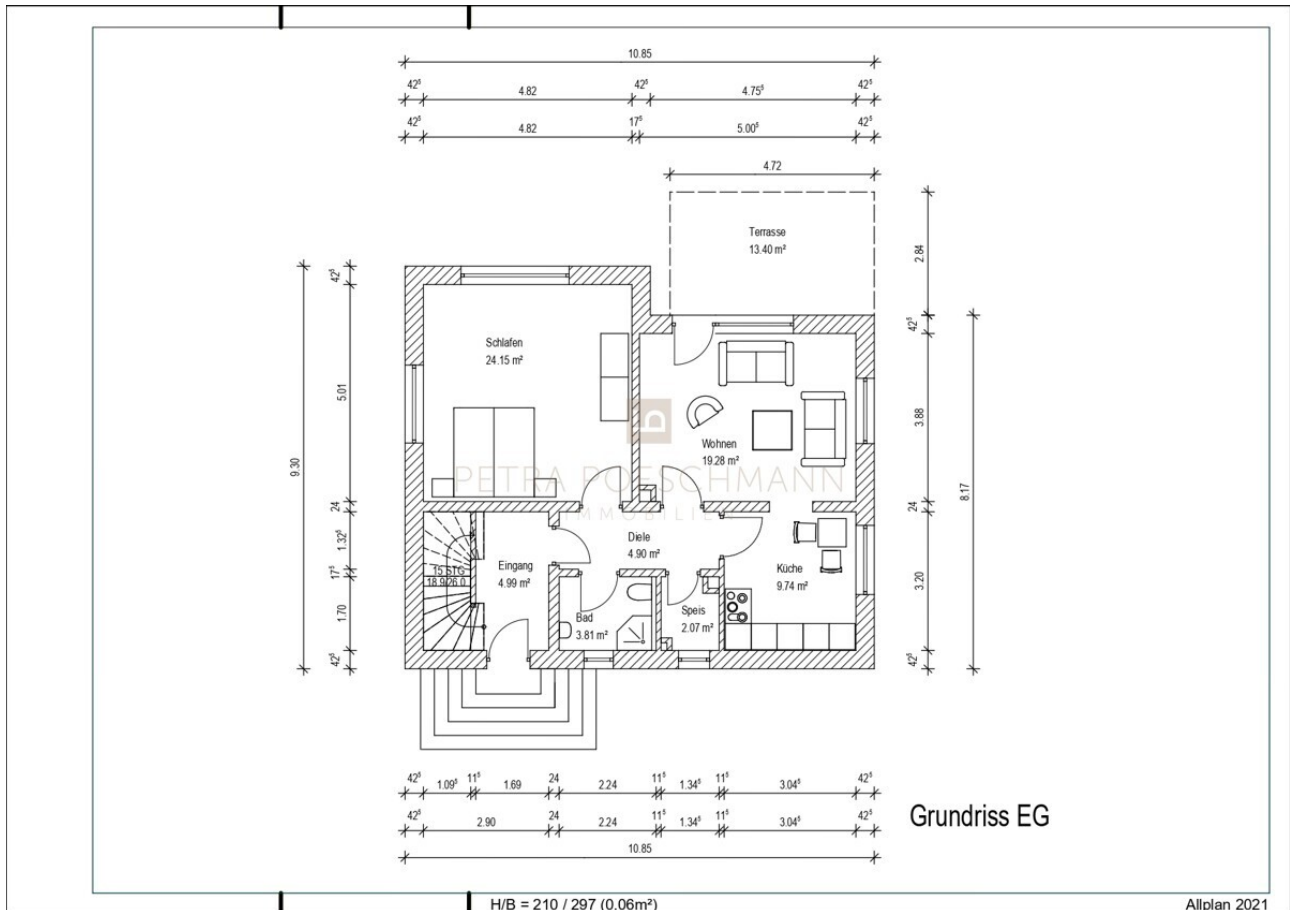


Gartenansicht Westseite



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Grundriss



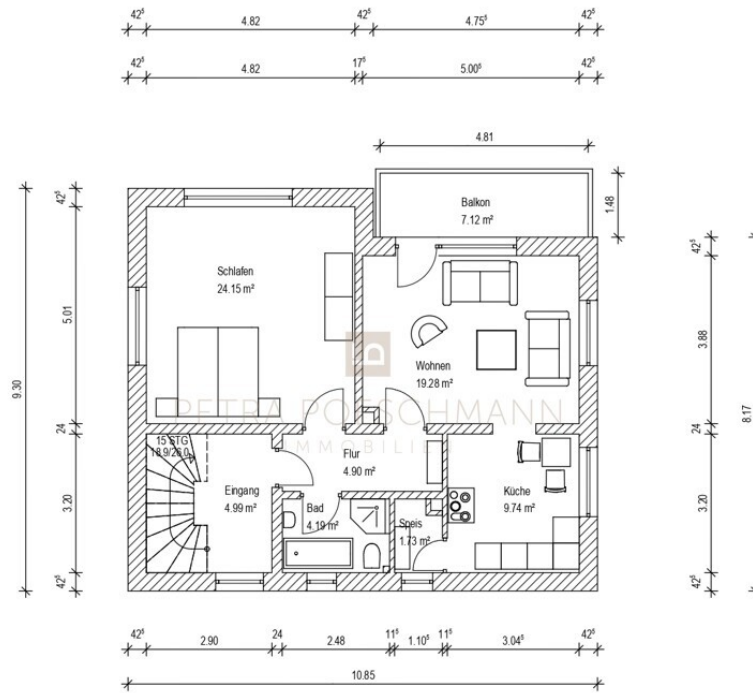
H/B = 210 / 297 (0.06m²)

Allplan 2021

EG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Grundriss OG

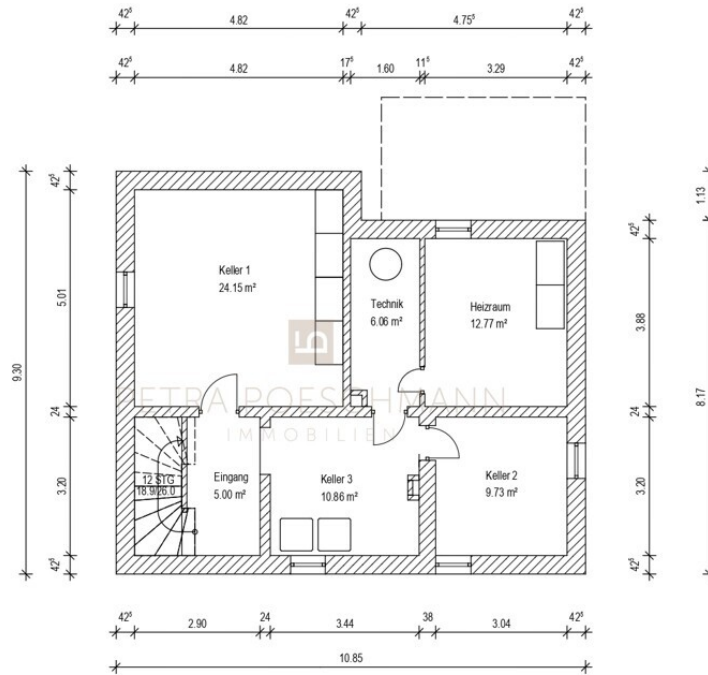
H/B = 210 / 297 (0.06m²)

Allplan 2021

OG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Grundriss UG

H/B = 210 / 297 (0.06m²)

Allplan 2021

UG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Pöschmann
PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN
Friedrich-Ebert-Straße 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.