



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

# 60-iger-Zwei-Fam.haus, großer Garten, 784 qm, Dop.garage +Carport, frei, ruhige Lage Gaimersheim

Objekt: PPI125926 • 85080 Gaimersheim  
729.000,00 €





## Objektdaten

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



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

<b>Energieeffizienzklasse</b>	G
<b>Warmwasser enthalten</b>	Ja
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	sofort



## 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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



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 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
- ca. 784 m<sup>2</sup> 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



zugehörige Doppelgarage + Carport



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



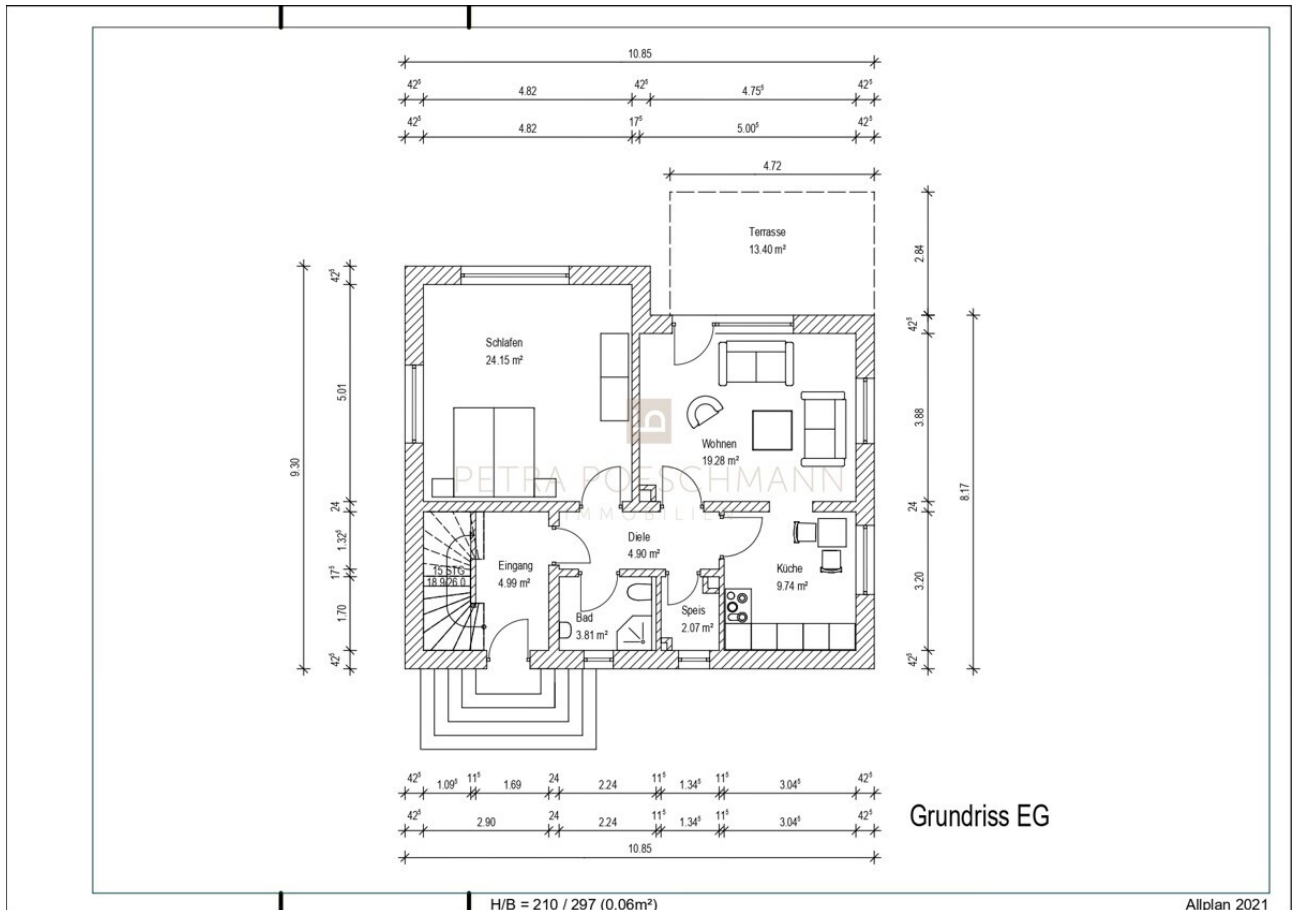
Hausansicht Südseite



Gartenansicht Westseite



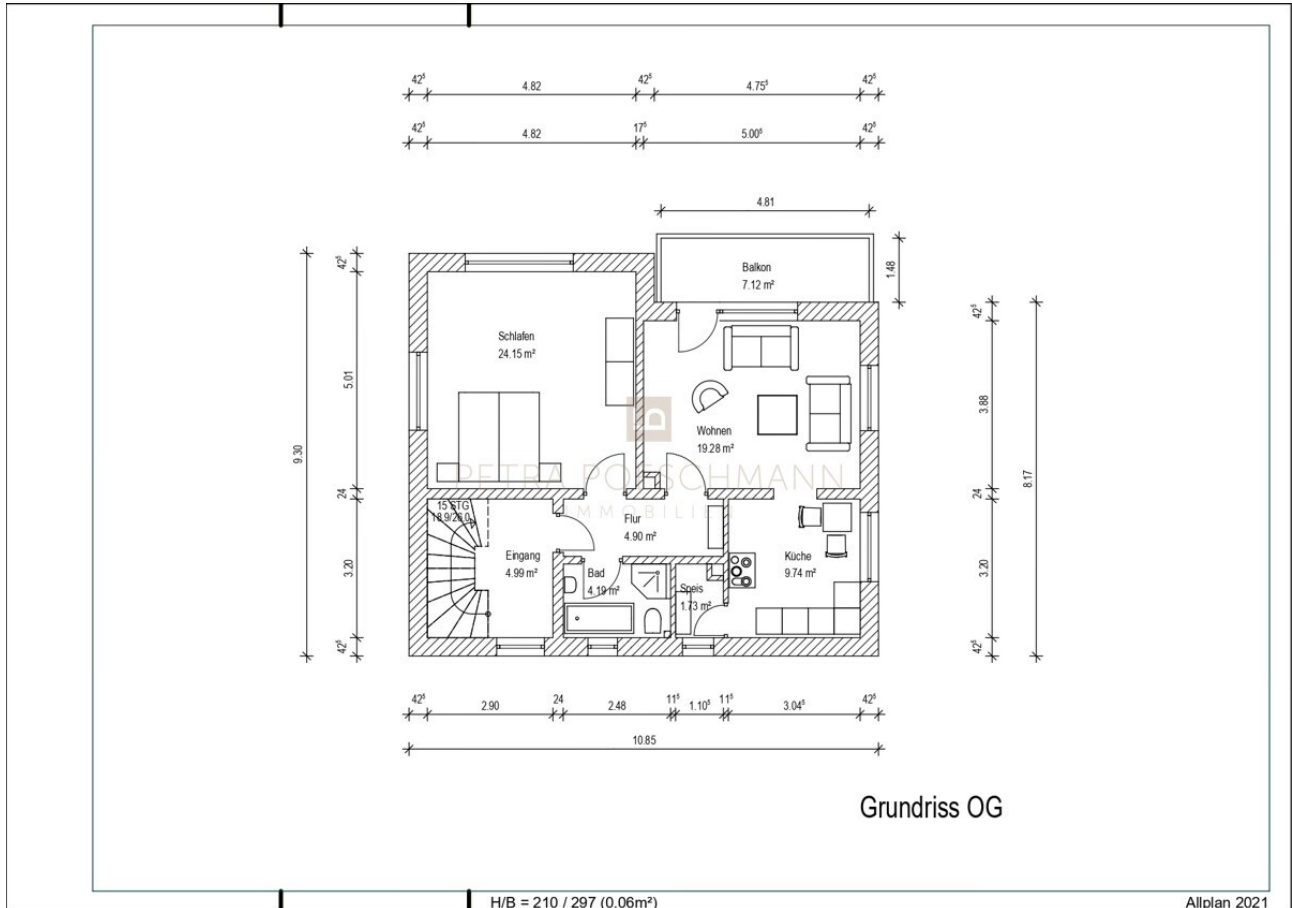
# Grundriss



EG



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



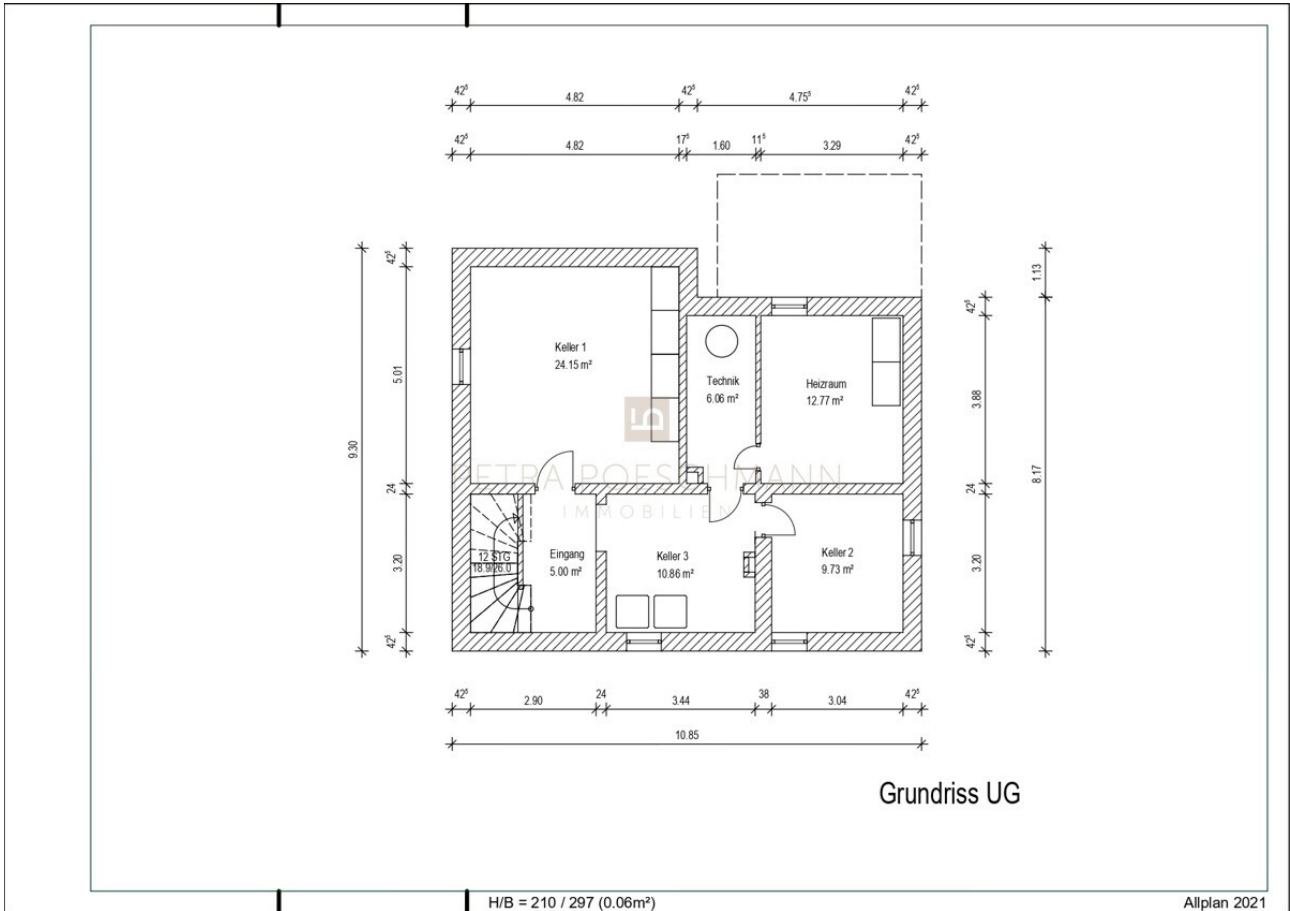
H/B = 210 / 297 (0.06m<sup>2</sup>)

Allplan 2021

OG



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Grundriss UG

H/B = 210 / 297 (0.06m<sup>2</sup>)

Allplan 2021

UG



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Poeschmann  
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](mailto:anfragen@immo-poeschmann.de)

Web: [immobilien-poeschmann.de](http://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.