

Exposé

Erdgeschosswohnung in Gaimersheim

2 Zimmer Wohnung in Gaimersheim, Objekt K2 Gaimersheim



Objekt-Nr. **OM-161174**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **740 € + NK**

Kraibergstraße 2
85080 Gaimersheim
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr | 2019 | Übernahme | ab Datum |
| Etagen | 3 | Übernahmedatum | 01.07.2026 |
| Zimmer | 2,00 | Zustand | Neuwertig |
| Wohnfläche | 44,80 m ² | Schlafzimmer | 1 |
| Energieträger | Holzpellets | Badezimmer | 1 |
| Summe Nebenkosten | 157 € | Etage | Erdgeschoss |
| Miete Garage/Stellpl. | 70 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Mietsicherheit | 2.250 € | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein wenig extravagant und doch zeitlos-modern, so präsentiert sich das K2 im Markt Gaimersheim mit 24 Wohnungen. Das Haus gliedert sich in zwei aneinander gebaute, fast quadratische Baukörper, jeweils mit einem eigenen Eingang, der in ein von oben belichtetes Treppenhaus mit Aufzug führt.

Das K2 ist als KfW 55 Haus nach EnEV 2016 konzipiert. Die Energieversorgung erfolgt über eine CO²-neutrale Pelletheizung mit Einzelraumsteuerung unter hochwertigem Parkettboden verbaut. Auch sonst bleiben in Bezug auf die Ausstattung der Wohnung keine Wünsche offen. Das Bad ist mit Design-Sanitärobjekten von namhaften, deutschen Herstellern ausgestattet und mit modernen, großformatigen Fliesen gestaltet. Über einen Aufzug im Treppenhaus gelangt man von der Tiefgarage mit 38 Stellplätzen in alle Geschosse.

Die lichtdurchflutete Gartenwohnung bietet eine imposante Terrasse.

Die Wohnung das K2 hat eine hochwertige und geschmackvolle Innenausstattung:

- bodentiefe Fenster
- eine großzügige Terrasse
- elektrische Außenjalousien
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- hochwertigen Echtholzparkett
- Design-Armaturen und Sanitärkeramik von Markenherstellern
- bodengleiche Dusche
- Gegensprechanlage
- Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
- großzügigen Tiefgaragenstellplatz
- Vorrüstung am Stellplatz mit Strom - und Datenkabelanschluss
- Terrassenbeleuchtung

Ausstattung

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Gaimersheim ist ein gewachsenes Städtchen mit historischen Wurzeln, nur 3 Kilometer bzw. 5 Autominuten nordwestlich von Ingolstadt. Der Ort zählt ca. 11000 Einwohner und bietet neben seinem charmanten Ortskern und einem grünen Wohnumfeld, viele Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur. Mit 350 Kindergartenplätzen, Grund-, Mittel-, Realschule und Gymnasium ist Gaimersheim bei Eltern mit Kindern sehr beliebt. Gleichzeitig ließ die mittelbare Nähe zum Audi-Werk sowie zu den Süden von Gaimersheim angesiedelten Zulieferbetrieben die Nachfrage nach Wohnraum in den vergangenen Jahren ansteigen.

Das K2 in der Kraibergstraße 2, mit einem Blick ins Grüne, liegt nur wenige Gehminuten vom Bahnhof im südlichen Gaimersheim, direkt an der Stadtgrenze zu Ingolstadt. In unmittelbarer Nähe befindet sich der neue "Flagship" EDEKA-Markt mit über 35000 Produkten, fünf "Erlebniswelten" und einer Kaffeerösterei mit 180 Sitzplätzen. Das nahe gelegene Shopping

Center WESTPARK mit Multiplexkino lädt zum Bummeln und Shoppen ein. Im Sommer wie im Winter ist das Erlebnisbad AQUAMARIN mit großen Außenbecken, Hallenbad und Saunalandschaft der ideale Ort zum Relaxen. Der 18-Loch Golfplatz südlich von Gaimersheim ist bei Golfern besonders beliebt. Gaimersheim ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit dem PKW sehr gut zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



neubau kompass AG



Wohnanlage K2



GARTENFREUDE PUR

Die Gartenwohnungen

Wohnanlage K2

Exposé - Galerie



Lage



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Dusche



Küche

Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse



| RAUM | ca. WOHNFL. |
|-------------------------|-------------|
| BAD | 4,7 |
| WOHNEN ESSEN KOCHEN | 20,5 |
| SCHLAFEN | 12,8 |
| TERRASSE 13,44 qm (50%) | 6,7 |
| GESAMT | 44,8 |
| GARTEN (inkl. Terrasse) | 37,2 |