

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Gaimersheim

**Wunderschöne Dachgeschosswohnung auf der gesamten oberen Etage mit tollem Ausblick**



Objekt-Nr. **OM-459740**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **399.900 €**

85080 Gaimersheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2003	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	371 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wunderschöne Dachgeschosswohnung auf der gesamten oberen Etage in bevorzugter Wohnlage von Gaimersheim.

Großzügiges Wohnen mit viel Privatsphäre und herrlichem Ausblick über den Ort und die Felder.

Die 4-Zimmer Dachgeschosswohnung liegt im 2. Obergeschoss eines 5-Parteien Hauses. Ab der ersten Etage führt ein privater Treppenaufgang in die Wohnung.

Die Wohnung bietet ein großzügiges Wohn-/ Esszimmer, ein Schlafzimmer und zwei kleinere Räume, die als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden können.

Die Dachterrasse mit Westausrichtung verfügt über eine elektrische Markise, zusätzlich gibt es noch einen weiteren großen Balkon auf der Südseite. In den beiden Außenbereichen haben Sie die Möglichkeit sich ein kleines Paradies zu schaffen und sommerliche Abende mit tollen Sonnenuntergängen zu genießen

## Ausstattung

Die schöne Wohnung bietet viele Highlights:

So ist beispielsweise eine neuwertige Einbauküche aus dem Jahr 2024 mit Markengeräten (Miele, Constructa) im Kaufpreis enthalten, diese bietet viel Stauraum und lässt keine Wünsche offen.

Im Bad wurden 2024 das WC, das Bidet, der Waschtisch mit Unterschrank, der große beleuchtete Spiegel, sowie alle Armaturen erneuert.

Im Schlafzimmer befindet sich ein großer, maßgefertigter Einbauschränk.

Zusätzlich gibt es in der Wohnung noch zwei praktische Abstellräume, die viel Platz bieten. In einem der Abstellräume befindet sich auch der Anschluss für die Waschmaschine (ebenfalls 2024 neu installiert), außerdem steht Ihnen im Keller noch ein gemeinschaftlicher Waschraum mit weiteren Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

Die großen Fenster in der Küche und im Bad sind mit elektrischen Rollos versehen, ebenso wie alle Dachfenster in der Wohnung. Sämtliche Rollos wurden 2025 gewartet. Ein großes Wohnzimmer- und alle Schlafzimmerfenster sind mit maßgefertigten hochwertigen Insektenschutzgittern ausgestattet.

In den Wohn- und Schlafräumen wurde Echtholz-Parkettboden verlegt und im Bad sorgen eine Fußbodenheizung und ein beheizbarer Handtuchhalter für angenehme Wärme und wohlige Atmosphäre.

Der bereits vorhandene Glasfaseranschluss bietet optimale Voraussetzungen für Home-Office.

Ein ca. 19 Quadratmetern großer gemauerter Kellerraum mit Fenster ist ebenfalls vorhanden.

Zur Wohnung gehören außerdem eine Einzelgarage (zuzüglich 12.500 Euro) und ein Stellplatz (zuzüglich 7.500 Euro).

Die Wohnanlage wurde 2003 von der Firma Grund Idee errichtet, die für Ihre gute Bauqualität in der Region bekannt ist.

Freuen Sie sich auf eine komplett ausgestattete, außergewöhnliche Wohnung, in die Sie sofort einziehen können.

Verkauf von privat - keine Maklerprovision

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen gemacht, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Immobilienangaben erfolgen ohne Gewähr.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Einbauküche

**Lage**

Diese traumhafte Dachgeschosswohnung liegt in einem ruhigen und begehrten Wohngebiet von Gaimersheim. Spaziergänger und Hundebesitzer finden in unmittelbarer Nähe zahlreiche Feldwege. Die Lage am Ortsrand mit der schönen Natur und die Nähe zum urbanen Stadtleben bilden eine perfekte Kombination.

Gaimersheim grenzt direkt an Ingolstadt und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Der Marktplatz mit Rathaus und diversen Läden, sowie Ärzte, Apotheken, Kitas und Supermärkte können fußläufig erreicht werden. In Gaimersheim gibt es neben einer Grund- und Mittelschule auch ein Gymnasium.

Die Ingolstädter Innenstadt (15 Minuten mit dem Auto), der Westpark (10 Minuten), das Klinikum Ingolstadt (11 Minuten) und Audi (9 Minuten) sind mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Gaimersheim besitzt auch einen Bahnhof mit zurzeit stündlichen Verbindungen nach München und Nürnberg. Ideal für Pendler in die beiden Metropolregionen.

Für weiteren Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Lage der Wohnung

# Exposé - Galerie



Haus Ostseite



Haus Nordseite mit Garage

# Exposé - Galerie



Stellplatz



Zugang zum Haus

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Balkon

# Exposé - Galerie



Wohn-/ Esszimmer



Wohn-/ Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 4

# Exposé - Galerie



Ausblick von der Dachterrasse



Dachterrasse Sonnenuntergang

# Exposé - Grundrisse

