

Exposé

Reihenhaus in Gaimersheim

**Architektonisch schönes und großzügig gestaltetes RMH
mit EBK -7 Zimmer-Garage-in Gaimersheim-**



Objekt-Nr. OM-309855

Reihenhaus

Verkauf: **515.000 €**

Ansprechpartner:
anton.reilhofer@gmx.de

Alte Ziegelei 15
85080 Gaimersheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	171,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	168,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	17,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das schöne und gepflegte RMH vermittelt schon am Eingang vor dem Haus, einen harmonischen und gepflegten Eindruck. Durch die Hanglage befindet sich im EG der Eingangsbereich mit großzügiger Diele, dem Gäste-WC und großen lichtdurchflutetem Wohnzimmer.

Im OG befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer und das Familienbad mit großer Eckbadewanne, Dusche, zwei Waschbecken, WC und Bidet, Handtuchwärmer und drei Fenster.

Das Familienbad ist zu den Heizkörper noch mit einer elektrischen Fußbodenheizung mit einer im Raum befindlichen Regelung ausgestattet.

Im DG befindet sich ein großes Elternschlafzimmer mit zwei großen Dachfenster, einem Fitness-Raum mit Solarium und der im Oktober 2024 generalüberholten Gasheizung mit Warmwasserbereitung.

Im UG liegt das Herzstück des Hauses. Schon beim betreten der großen Wohnküche, fällt der Blick zur neu beplankten Terasse und dem schönen eingewachsenen Garten. In der großzügigen Wohnküche mit hochwertigen Geräten, fühlt man sich sofort Zuhause. Der gemütliche Garten ist eine Oase der Ruhe.

Ausserdem gibt es noch eine Speis, ein ausbaubares WC, Waschraum und einen Hobbyraum.

Im Bad befindet sich ein Wäsche-Abwurfsschacht, der zum Waschraum im Untergeschoss führt.

Ausstattung

UG. Wohnküche 30,5 m², Speis 1,9 m², WC 2,2 m² // Kellerraum 13 m² und 6,5 m²,

Diele 5,8 m²

EG. Wohnen 30,5 m², WC 2,1 m², Flur 4,8 m², Diele 7,5 m², Garage

OG. Kind 14,3 m², Kind 14,1 m², Bad 10,7 m², Büro 6,5 m², Diele 8,5 m²

DG. Eltern 23,7 m², Hobbyraum 14,5 m², Diele 2,1 m² // Gasterme mit

Warmwasserbehälter

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Gaimersheim ist ein Marktfleck, nahe Ingolstadt und dem schönen Altmühltal, mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Bildung: Kindergärten, Schulen, von der Grundschule bis zum Gymnasium sind in unmittelbarer Nähe.

Die Entfernung zum Bahnhof sind ca. 5 Gehminuten.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und weitere Geschäfte sind schnell erreichbar.

Zahlreiche Freizeiteinrichtungen, Parks und Sportanlagen, ein Freibad und ein Hallenbad sorgen für ein großes Freizeitangebot.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,36 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

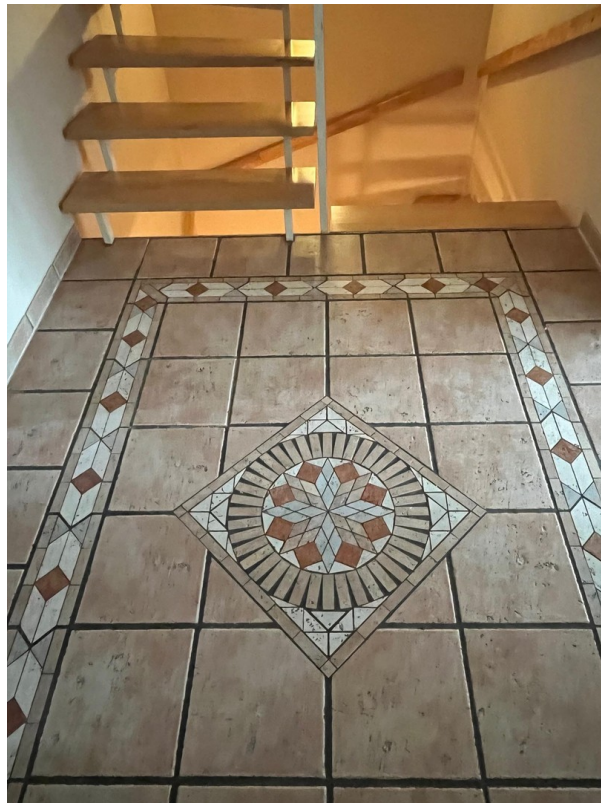


Südseite mit Terasse

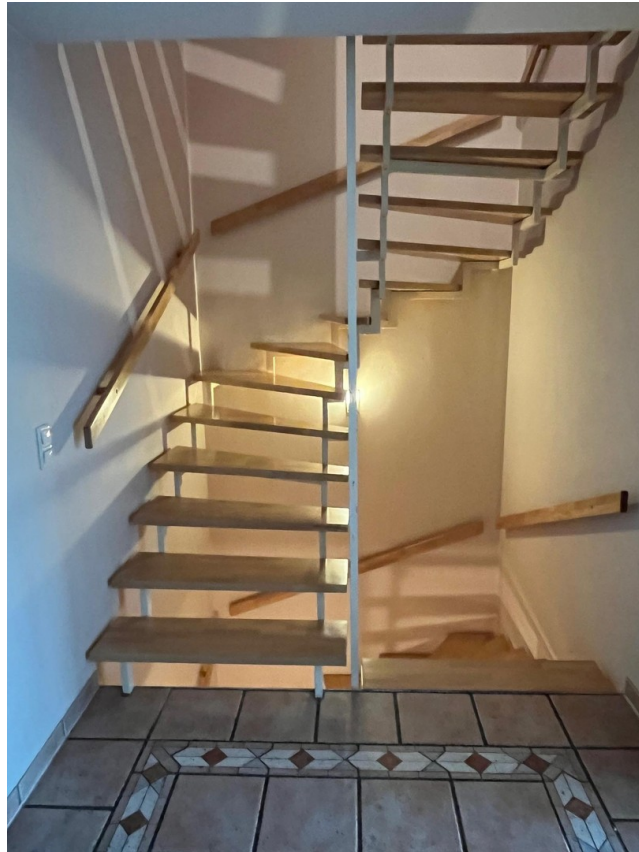
Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Ofenstellplatz



Kinderzimmer 1 und 2



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Treppe zum ausgeb. Speicher



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Bad mit Eckbadewanne

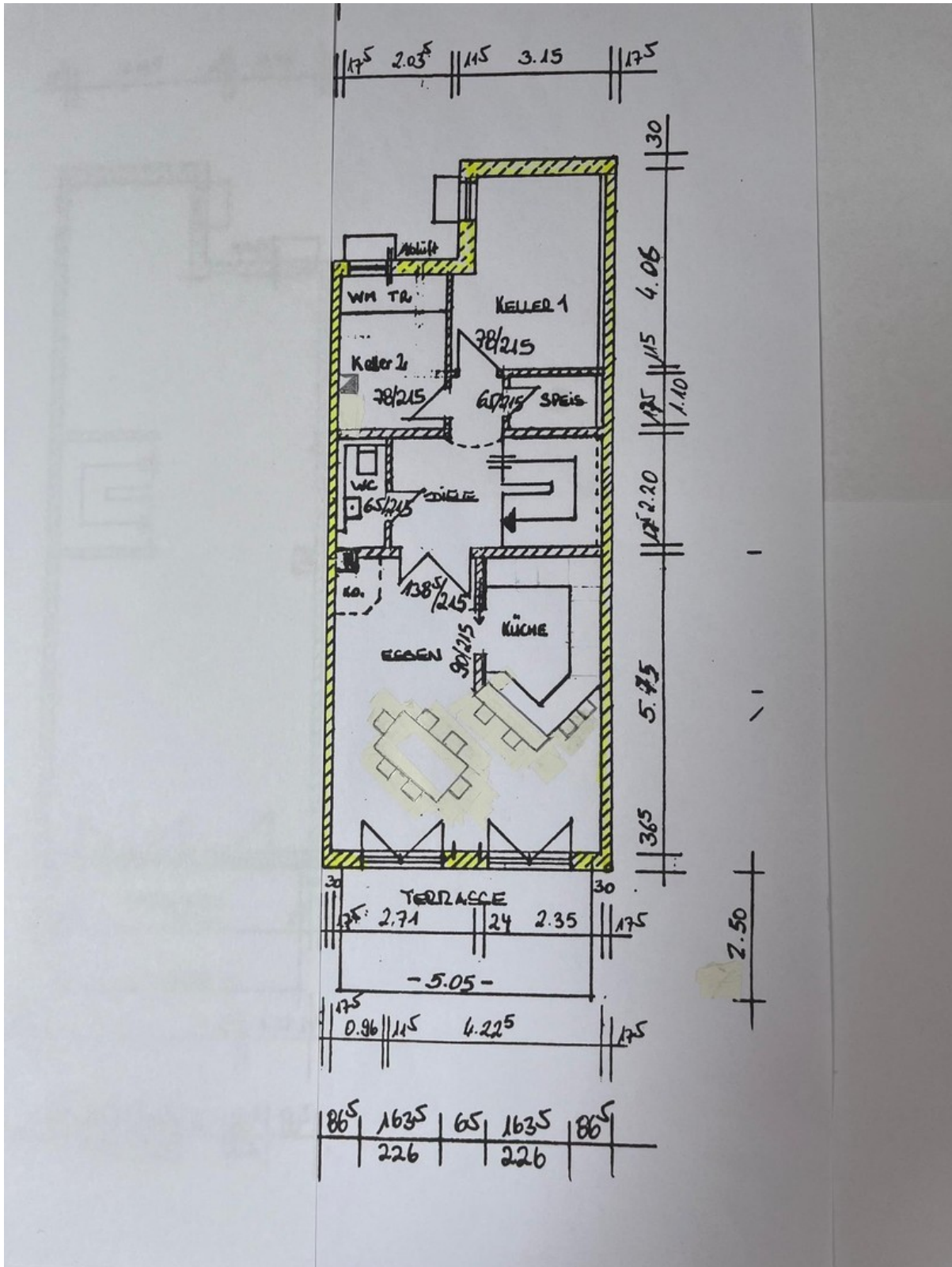
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

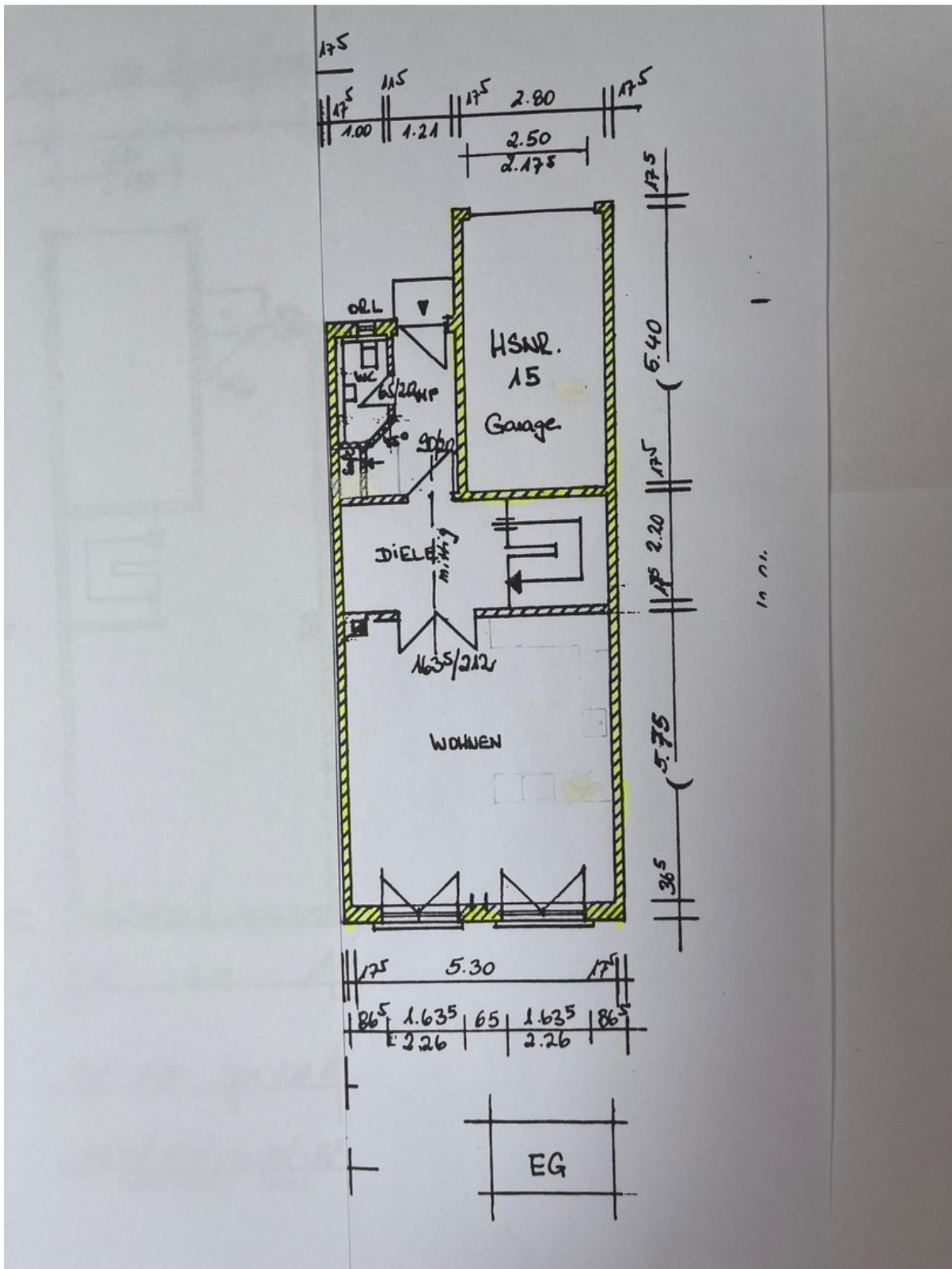


Exposé - Grundrisse



Untergeschoß

Exposé - Grundrisse



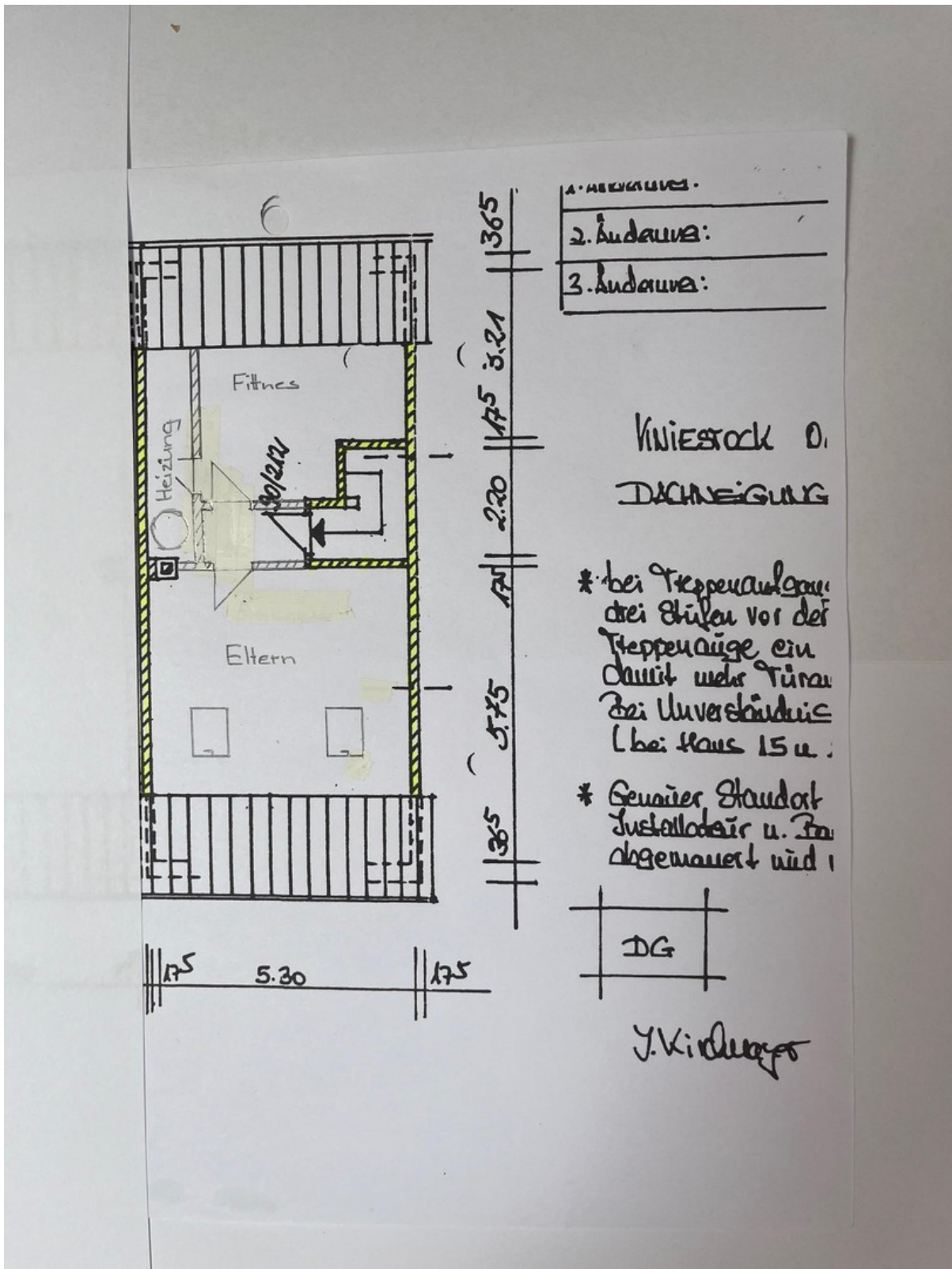
Erdgeschoß

Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoß

Exposé - Grundrisse



2. Obergeschoß

Exposé - Grundrisse

00:53 📶 🔋

Scan Toni Wohnfläche... Fertig

Auflistung Wohnfläche und Umbauter Raum

Wohnfläche

Erdgeschoss

Flur	5,20 m ²
WC	2,01 m ²
Diele	7,48 m ²
Wohnen	30,48 m ²
<hr/>	
45,17 m ² - 3% für Putz = 43,81 m ²	

Kellergeschoss

Speise	1,87 m ²
WC	2,20 m ²
Diele	4,84 m ²
Ko/EsSEN	30,48 m ²
(Büro kein Aufenthaltsraum)	
<hr/>	
39,39 m ² - 3% für Putz = 38,21 m ²	

1.Obergeschoss

Bad	10,27 m ²
Abstr.	6,42 m ²
Diele	8,90 m ²
Kind 1	14,29 m ²
Kind 2	14,09 m ²
<hr/>	
53,97 m ² - 3% für Putz = 52,35 m ²	

Dachgeschoss

Eltern	23,67 m ²
Stube	11,11 m ²
<hr/>	
35,08 m ² - 3% für Putz = 34,03 m ²	

Gesamtwohnfläche ca. 168,40 m²

Umbauter Raum:

$5,65 \times 12,24 \times 8,25 + (5,65 \times 3,10 \times 12,12)/2 + 3,15 \times 2,10 \times 2,75 = 694,87 \text{ m}^3$

Auflistung der Wohnfläche