

# Exposé

## Terrassenwohnung in Gaimersheim

**Exklusive 59qm 2-Zimmer-Terrassenwohnung mit 100qm Garten und EBK**



Objekt-Nr. **OM-319972**

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **955 € + NK**

Kraibergstr. 2  
85080 Gaimersheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2019	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	130 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.865 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sehr helle 2 Zimmer Erdgeschosswohnung mit großer Terrasse und 100 qm Garten bietet eine ideale Kombination von hoher baulicher Qualität, geschmackvoller Innen- und Außengestaltung und einem großzügigen Blick nach Süden und Westen in den von einem renommierten Landschaftsarchitekten gestalteten Garten.

Die Einbauküche mit Backofen, Cerankochfeld und Spülmaschine sind bereits im Mietpreis inbegriffen. Eine Be- und Entlüftungsanlage sorgen für ein angenehmes Raumklima. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Des weiteren haben alle Fenster elektrische Jalousien. In allen Räumen befindet sich eine Fußbodenheizung. Das Tageslichtbad mit dunklen Bodenfliesen und großer Stehdusche runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Die Wohnanlage mit insgesamt 26 Wohnungen am südlichen Ortsrand von Gaimersheim befindet sich in unmittelbarer Nähe zu vielen namhaften Arbeitgebern. Durch die attraktive Lage, die gute

Gestaltung und die hochwertige Ausstattung werden die Wohnungen auf dem Mietmarkt stark nachgefragt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Keine Haustiere erlaubt.

Keine Bezahlung durch Jobcenter/Arbeitsamt erwünscht.

Eine Vermietung an Nichtraucher ist gewünscht.

## Lage

Der Markt Gaimersheim liegt unmittelbar vor den Toren Ingolstadts.

Ein grünes Wohnumfeld mit allen Freiheiten und die gleichzeitige Nähe zur Audi AG, dem Westpark Einkaufszentrum, dem Klinikum Ingolstadt und vielen Top-Arbeitgebern Ingolstadts bescheinigt dem Objekt absolute Premiurlage.

Für die ca. 11.000 Einwohner ist von Kindergarten über Grund-, Mittel und Realschule bis hin zum Gymnasium für die besten Ausbildungsmöglichkeiten gesorgt.

Ein hoher Freizeitwert ist aufgrund verschiedenster Sportvereine und der Badelandschaft Aquamarin ebenso garantiert, wie eine gute Rundumversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzten.

Hierbei besonders zu erwähnen ist der EDEKA Flagship Store, welcher vom Objekt aus fußläufig erreichbar ist und eine neue Dimension des Einkaufserlebnisses darstellt.

Außerdem ist eine gute verkehrstechnische Anbindung sowohl mit dem Auto über die B13 und B16, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bushaltestelle ist direkt vor der Türe) gewährleistet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	53,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

BARRIEREFREI



## WOHNUNG 02a EG | 2 ZIMMER 58,70 qm



RAUM	ca. WOHNFLÄCHE
EINGANG	4,25 qm
BAD	6,04 qm
SCHLAFEN / FLUR	13,95 qm
WOHNEN / KÜCHE	15,09 qm
TERRASSE 38,74 qm (50%)	19,37 qm
<b>GESAMT</b>	<b>58,70 qm</b>
GARTEN (inkl. Terrasse)	166,12 qm

Grundrisse im Maßstab 1:100 bei A4-Ausdruck zu 100% (ohne Rand). Die Angaben, Visualisierungen und Beschreibungen spiegeln den Planungsstand wieder. Eingezeichnetes Mobiliar und Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Kaufumfang. Maßgeblich für Angaben zu Ausstattung und Objektausführung ist die Baubeschreibung.