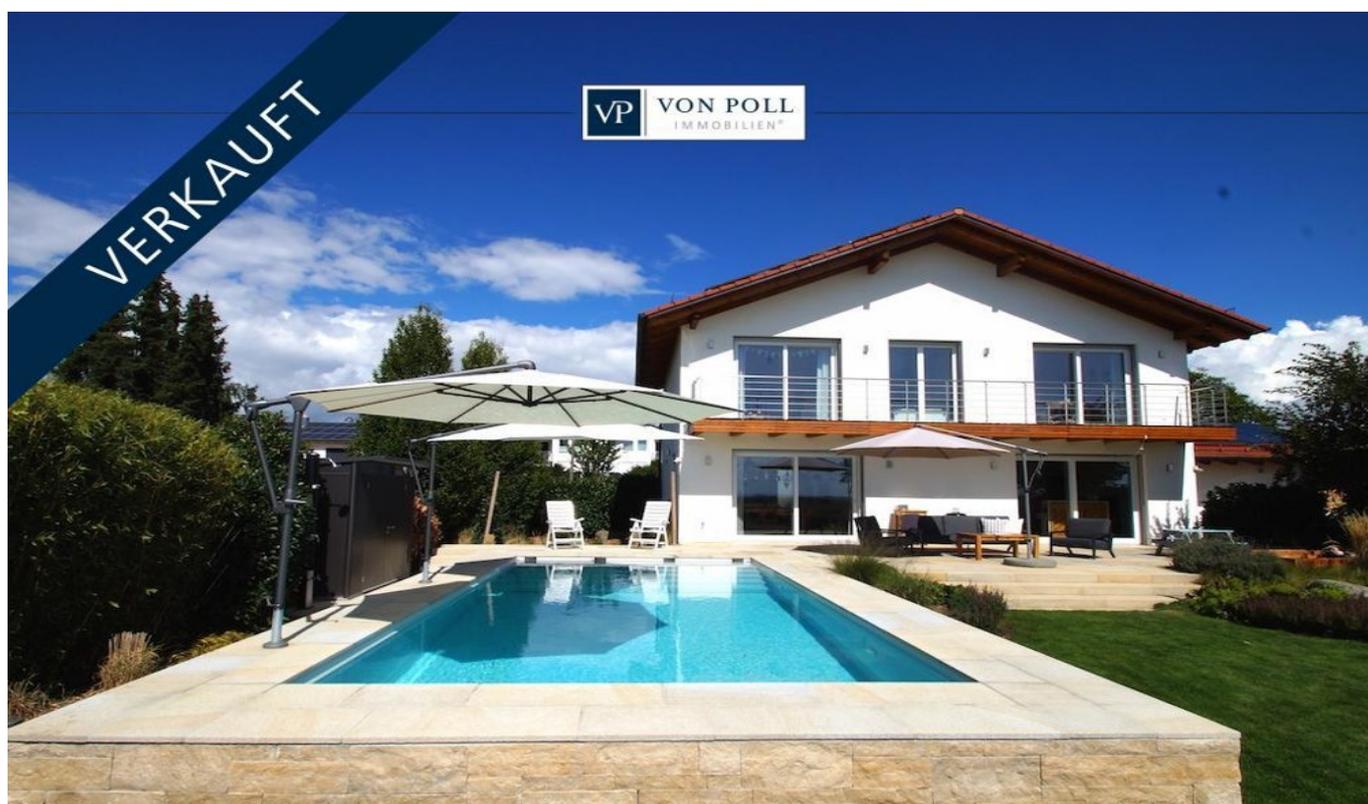


Gaimersheim / Lippertshofen

Top-moderne Energieeffizienz-Villa mit Pool und atemberaubenden Weitblick

VP azonosító: 22146008-1



VÉTELÁR: 1.695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 184 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 882 m²

VP azonosító: 22146008-1 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22146008-1 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Áttekintés

VP azonosító	22146008-1
Hasznos lakótér	ca. 184 m ²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2015
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	1.695.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	3,57 % (inkl. MwSt.)
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 37 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló

VP azonosító: 22146008-1 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	A+
Energiaforrás	Geotermia	Teljes energiaigény	12.60 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	17.08.2030		

VP azonosító: 22146008-1 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 22146008-1 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Az ingatlan



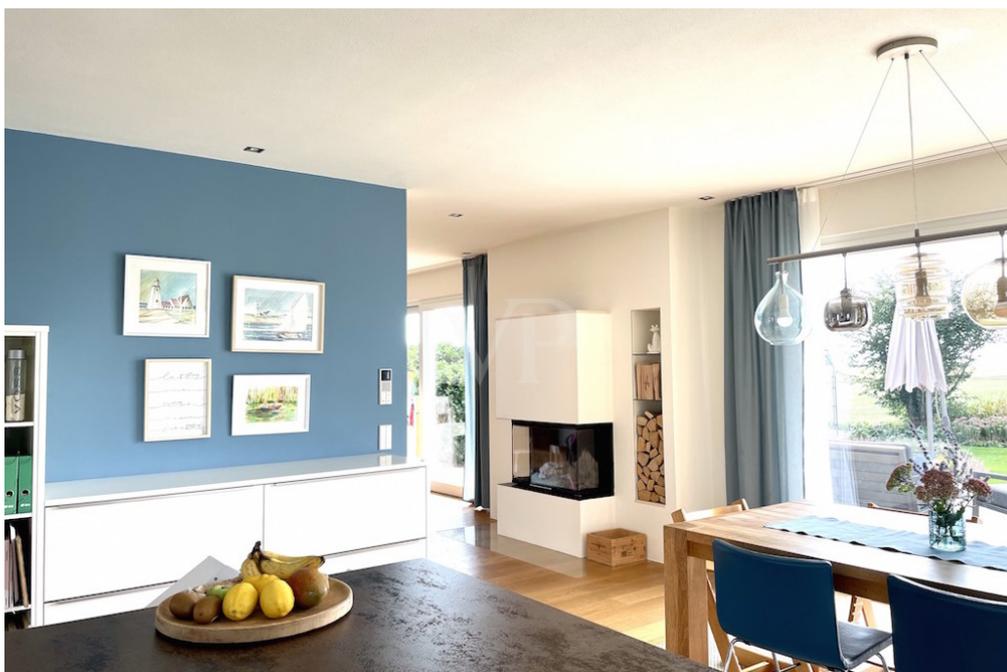
VP azonosító: 22146008-1 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 22146008-1 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 22146008-1 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 22146008-1 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

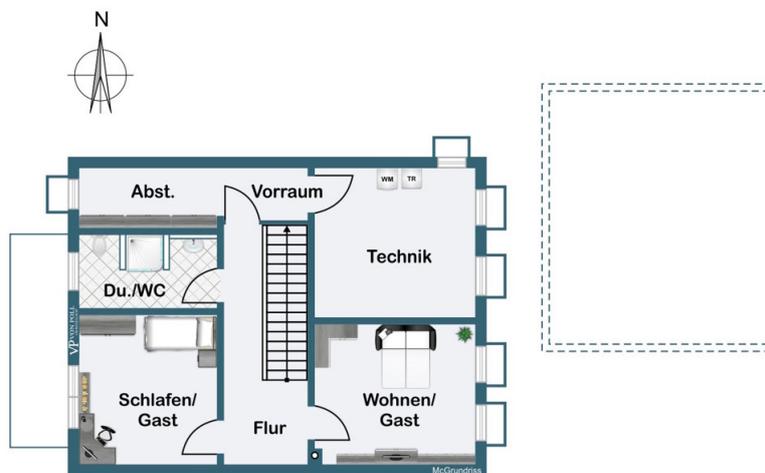
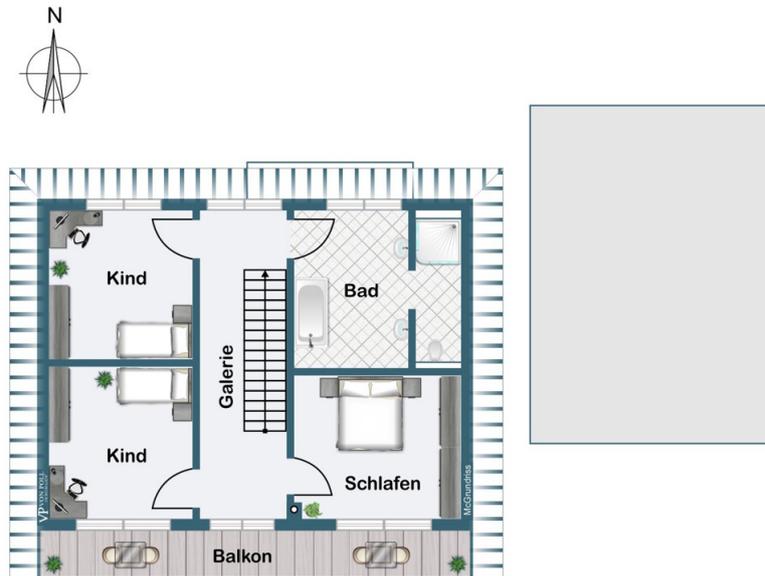
Az ingatlan



VP azonosító: 22146008-1 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 22146008-1 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Az els? benyomás

*** Diese Immobilie ist bereits verkauft *** *** Einzigartig in Lage - Design - Energieeffizienz *** Exklusive, neuwertige und top-moderne Energieeffizienz-Villa mit herrlichem Außenpool inkl. vollautomatischer Steuerung und einem hohen Energie-Autarkiegrad durch PV-Anlage mit Speicher, hochwertiger Design-Ausstattung, komfortable Raumaufteilung auf zwei Wohngeschossen mit Sichtdachstuhl, Freisitz u. Poolterrasse, Balkon und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Untergeschoss, sowie großer Doppelgarage und angelegtem, uneinsehbarem Gartengrundstück in Süd-Ausrichtung mit atemberaubendem Weitblick. Mit einem beeindruckenden Energieeffizienzgrad von 12,6 kWh(m²*a) Energiebedarf (nach Energie-Bedarfsausweis) durch eine Erdwärme/Geothermie Wärmepumpe und einer zusätzlich neu installierten, hochmodernen und nach drei Himmelsrichtungen ausgerichteten Photovoltaikanlage mit Speicher vereinigt diese Immobilie auf einzigartige, zeitgemäße Weise stilvolles und nachhaltiges Wohnen auf höchstem Niveau. Bei einem monatlichen Strombezug in Höhe von 65,- € und einer Verrechnung der Strom-Einspeisevergütung in Höhe von ca. 105,- € errechnet sich ein monatlicher Überschuss von ca. 40,- € seit Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage mit Speicher im Juni 2022. Zusätzlich wurden selbstproduzierte Strommengen Eigenverbrauch bereit gestellt (E-Auto, Pool-Betrieb etc.). *** Luxus- und Technik-Highlight *** Pool Neubau und Photovoltaik Installation mit Speicher im Jahr 2022! Pool: - Kunststoffpool von Starline mit den Maßen: 8m x 4m x 1,5m - Pool-Stufen über die gesamte Breite - Carbon-Abdeckung als Einsturz-Absicherung mit zusätzlicher Solar-Heizfunktion - geräuscharme Gegenstrom-Turbine mit unterschiedlichen Leistungsstufen - Vollständige Pool-Automatik (Wassertemperatur, Dosierung, Wasserstand, UV-Filter etc.) - Technik in hochwertigem Biohort-Gartenhaus montiert - Einfassung mit Nammeringer Granitplatten - Mauerwerk: Dietfurter Kalkstein Photovoltaik-Anlage mit Speicher: - Gesamtleistung: 22,2 kwp, Module von Solarwatt, komplett in schwarz - E3DC S10-Speicher mit einer Kapazität von 18kwh brutto, 16,2 kwh netto - 5 Jahre Gewährleistung Komplettschutz und 25 Jahre Leistungsgarantie - Wechselrichter von Fronius

VP azonosító: 22146008-1 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Részletes felszereltség

- Massive Ziegelbauweise
- Außenwände mit 42,5 Porotonziegel
- Innenwände massiv, Porotonziegel
- Keller in Beton mit weißer Wanne und Wärmedämmung
- EG mit einer Raumhöhe von 2,60 m
- DG Raumhöhe mit Kniestock 2,50 m und Sichtdachstuhl
- Souterrain mit einer Raumhöhe von 2,50 m
- Freisitz und Poolterrasse zur Südseite ca. 70 qm
- Balkon ca. 14 qm
- hochwertige Holzfenster in weiß mit 3-fach-Verglasung
- alle Fenster im EG und DG mit elektrischen, geräuscharmen Aluminium-Rolläden
- zusätzlich Jalousien (Vorsatz vor Rolläden) im EG und DG zur Südseite
- alle Räume im EG, DG und Souterrain mit Fußbodenheizung
- KG-Ausbau zu Wohnzwecken mit Wohnraum, Hobbyraum, Duschbad mit Design-Ausstattung und Hebeanlage
- Elektroinstallation als Bus-System (KNX) mit programmierbaren Beleuchtungsszenarien
- Netzfreeschaltung für 3 Räume im DG
- Video-Türsprech-Klingelanlage auf allen drei Etagen
- Erdwärme/Geothermie Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Panorama Kamin mit eigenständiger Luftzuführung
- Entkalkungsanlage
- Garten-Pavillion mit Holzdeck
- hochwertige Gartenanlage und Außengestaltung
- Große Doppelgarage ca. 7,00 m x 6,20 m mit Dachraum
- Sektionaltor, elektrischer Garagentoröffner und Fernbedienung
- 22kW Wallbox

VP azonosító: 22146008-1 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Minden a helyszínr?!

Lippertshofen ist ein wunderbar ländlich anmutender und durch seine ruhige, herrliche Höhenlage mit Weitblick bis zu den Alpen insbesondere bei Familien bevorzugter Wohnort nahe der Marktgemeinde Gaimersheim und unweit der AUDI AG. Mit weiter wachsender Infrastruktur befinden sich am Ort bereits Kinderkrippe und Kindergarten, Dorfladen mit Metzger, Bäcker und ein kleines Cafe, ein Sportverein und weitere Vereine für vielfältige Freizeitaktivitäten, sowie eine Busanbindung nach Gaimersheim und Ingolstadt. Alle weiteren Einrichtungen, wie z. B. Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Grund-Haupt-Mittelschule, Gymnasium, Freizeitbad, uvm. stehen im nur 3 km nahe gelegenen Hauptort Gaimersheim zur Verfügung.

VP azonosító: 22146008-1 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2030. Endenergiebedarf beträgt 12.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 22146008-1 - 85080 Gaimersheim / Lippertshofen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andreas Lindner

Ziegelbräustraße 14 Ingolstadt
E-Mail: ingolstadt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com