



Immobilien-Exposé

**Modernes Wohnen im klimafreundlichen
Neubau (KfW-40 Standard)**

Objekt-Nr.:
7043#WcLsTy

Zum Kauf

in Gaimersheim



Details

Seniorengerecht

Gartennutzung

Kaufpreis

278.460 €

Wohnfläche

ca. 43,1 m²

Zimmer

2

Gartenfläche

ca. 80,7 m²

verfügbar ab

01.06.2026

Provisionspflichtig

Ja

Seniorengerecht

Ja

Baujahr

2026

Zustand

Erstbezug

Unterkellert

Ja

Etagen

2

Schlafzimmer

1

Badezimmer

1

Terrassen

1

Bad mit

Dusche

Boden

Fliesen, Kunststoff

Fahrstuhl

Personen

Gartennutzung

Ja

Käuferprovision

3,57%

Stellplätze

Freiplatz

Anzahl

1

Kaufpreis pro Einheit

9.500 €

Garage

Anzahl

1

Kaufpreis pro Einheit

18.000 €

Beschreibung

Durchdacht, effizient und hochwertig!

Im Herzen von Gaimersheim entsteht dieses stilvolle und energieeffiziente Mehrfamilienhaus nach KfW-40 Standard, das modernes Wohnen mit ökologischer Verantwortung verbindet.

Die durchdachte Architektur, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Bauweise schaffen ein Zuhause, das Komfort, Design und Zukunftssicherheit vereint.

Diese Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt mit einer Wohnfläche von rund 43 m², ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Qualität, Funktionalität und ein angenehmes Wohngefühl legen.

Der offene Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen sorgt für lichtdurchflutete Räume und eine freundliche Atmosphäre.

Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil, der zum Entspannen im Grünen einlädt – ein echtes Highlight, das das Wohngefühl zusätzlich erweitert.

Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: Edles Eichenparkett in den Wohnräumen, moderne Fliesen im Sanitärbereich und eine stilvolle Sanitärausstattung von VIGOUR schaffen ein harmonisches Gesamtbild. Das Badezimmer mit bodenebener Dusche und hochwertigen Armaturen von Hans Grohe kombiniert modernes Design mit praktischer Alltagstauglichkeit.

Dank der Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung genießen Sie zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Raumklima.

Für frische Luft und Energieeffizienz sorgt die dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, während die dreifach verglasten Kunststofffenster mit elektrischen Raffstores optimalen Schallschutz und Komfort bieten.

Die Wohnung wird über eine hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe von Buderus beheizt, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, die den Allgemeinstrom liefert – ein zukunftsweisendes Energiekonzept, das sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich überzeugt.

Selbstverständlich verfügt die Wohnung über ein abschließbares Kellerabteil sowie einen eigenen Waschmaschinenanschluss im Gemeinschaftswaschraum. Ein Aufzug verbindet alle Etagen, sodass das Haus weitgehend barrierearm gestaltet ist.

Wir hoffen Ihnen mit unseren Einrichtungsbeispielen einen ersten unverbindlichen Eindruck verschaffen zu können- für detaillierte Angaben zur Ausstattung können wir Ihnen gerne weitere Informationen zukommen lassen.

Diese Erdgeschosswohnung kombiniert moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und hohen Wohnkomfort in einer der begehrtesten Wohnlagen Gaimersheims. Ob als Kapitalanlage oder Eigenheim – hier investieren Sie in eine wertbeständige Immobilie mit Zukunft.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

Highlights der Wohnung

- 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 43,08 m² Wohnfläche
- Terrasse und Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht
- Barrierearmer Zugang – ideal für jedes Alter
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Hochwertiger Vinyl in Holzoptik in Wohnräumen, hochwertige Fliesen im Sanitärbereich
- Bodenebene Dusche mit Markenarmaturen von Hansgrohe und Sanitärausstattung von Vigour
- 3-fach verglaste Kunststofffenster, elektrisch betriebene Raffstores
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für gesundes Raumklima
- Effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe (Buderus) – kombiniert mit PV-Anlage für nachhaltige Energieversorgung
- Abstellraum im Keller sowie Waschmaschinenplatz im Gemeinschaftswaschraum

Das Gebäude

- KfW-40 Klimafreundlicher Neubau – bis zu 100.000 € Förderkredit möglich
- 10 Wohneinheiten zwischen 36 m² und 107 m²
- Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
- 15 Stellplätze (Garagen und Außenstellplätze optional erhältlich)
- PV-Anlage mit Batteriespeicher zur Eigenstromnutzung der Allgemeinflächen
- Vorbereitung für E-Mobilität (bis zu 5 Ladepunkte mit je 11 kW)
- Hochwertige Bauweise mit massiven Ziegelwänden, Wärmedämmung und Schallschutz nach DIN

Das Mehrfamilienhaus am Kapellenweg 6 umfasst insgesamt zehn Wohneinheiten zwischen 36 und 107 m². Es wurde als klimafreundlicher Neubau im Effizienzhausstandard KfW 40 konzipiert, was nicht nur den Energieverbrauch minimiert, sondern auch den CO₂-Ausstoß um bis zu 60 % reduziert.

Neben einer soliden Massivbauweise mit Ziegelwänden, hervorragender Wärmedämmung und Schallschutz nach DIN bietet das Gebäude eine Photovoltaikanlage, Vorbereitung für E-Mobilität (bis zu 5 Ladepunkte à 11 kW) sowie 15 Stellplätze, die als Garage oder Außenstellplatz zusätzlich erworben werden können.

Ein zinsgünstiger KfW-Förderkredit bis zu 100.000 € pro Wohnung unterstreicht die nachhaltige Investition in dieses Objekt.

Sonstiges

Sämtliche Angaben zu diesem Exposé bezüglich Preisen, Flächen, Ausstattung und Berechnungen beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben.

Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst ggf. Schadensersatzansprüche aus.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

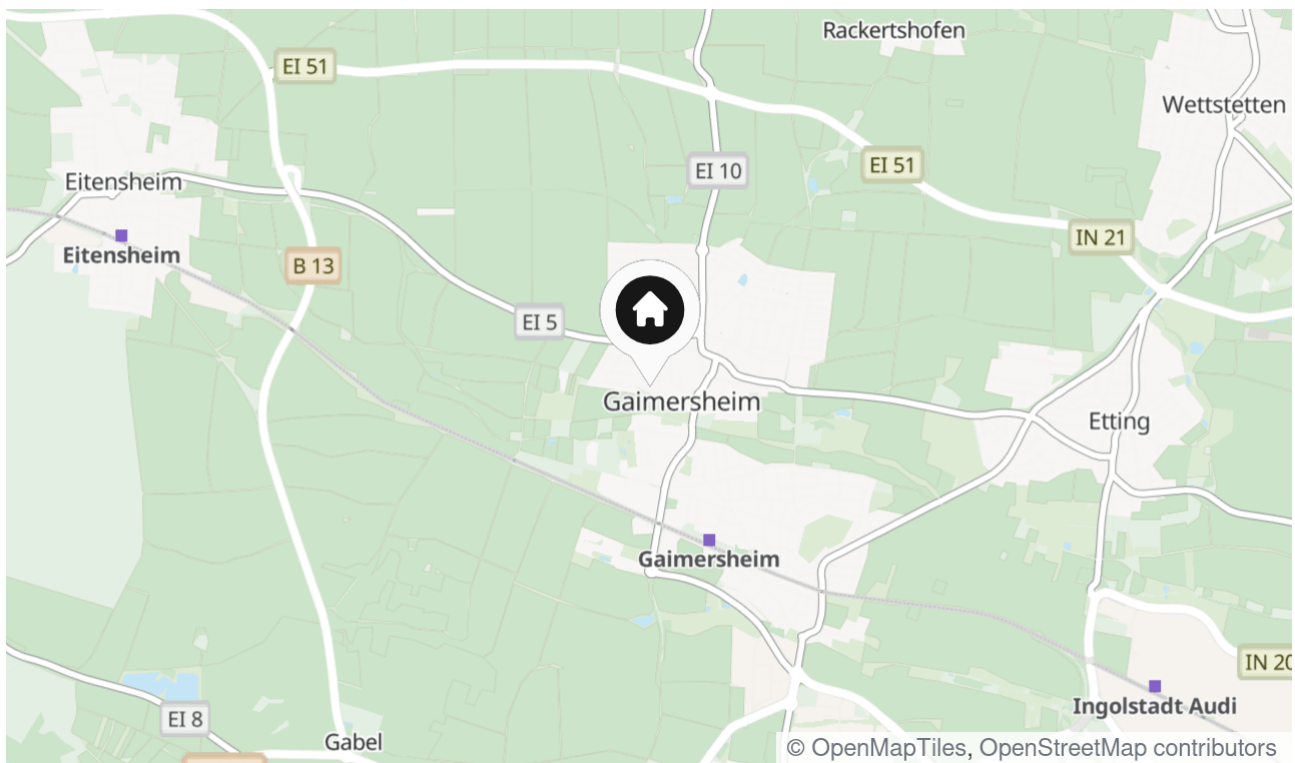
Die Provision in Höhe von 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig.

Lage & Umgebung

85080 Gaimersheim

Die Wohnung liegt ruhig und dennoch zentral in Gaimersheim – mit hervorragender Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe
- Gute Anbindung an Bus und Bahn, Nähe zur Stadt Ingolstadt
- Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Freibad Gaimersheim in ca. 10–15 Gehminuten





Titel



Blick in die Wohnung



Blick Wohnen von Küche aus



Küche



Wohnzimmer und Schlafzimmer mit Gartenblick



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Blick zum Flur mit Garderobe



ChatGPT Image 29. Apr. 2026, 15_42_00



Boden



Aussen



Aussenansicht



Garage/Stellplatz

Kontakt

Lehmeyer Immobilien

Donaustraße 17

85049 Ingolstadt

Telefon: +49 841 88188898

E-Mail: hl@lmyr.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Helmut Lehmeyer

Impressum

www.lehmeyer-immobilien.com/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.lehmeyer-immobilien.com

