LMYR
LEHMEYER IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

2 ZKB: Modernes Wohnen im klimafreundlichen Neubau

Objekt-Nr. 7090

Wohnung zur Miete

in 85080 Gaimersheim







Details

Kaltmiete **646 €**	Warmmiete **906 €**	Nebenkosten **180 €**
Heizkosten in NK. enthalten **Ja**	Kaution **1938.0**	Wohnfläche **39,3 m²**
Zimmer **2**	Verfügbar ab **01.10.2026**	Baujahr **2026**
Kategorie **Gehoben**	Zustand **Erstbezug**	Unterkellert **Ja**
Etage **2**	Etagen **2**	Schlafzimmer **1**
Badezimmer **1**	Bad mit **Dusche**	Küche **Einbauküche**
Boden **Fliesen**	Fahrstuhl **Personen**	

Stellplätze

Garage

Anzahl **1**	Miete pro Einheit **80 €**

Beschreibung

Durchdacht, effizient und hochwertig!

Diese Wohnung befindet sich im 2.Obergeschoss und überzeugt mit einer Wohnfläche von rund 39 m², ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Qualität, Funktionalität und ein angenehmes Wohngefühl legen. Der offene Wohn- und Essbereich für eine freundliche Atmosphäre.

Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: Edles Eichenvinyl 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.
Die neue Einbauküche rundet das Angebot ab.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

Highlights der Wohnung

-2-Zimmer-Wohnung mit ca. 39,31 m^2 Wohnfläche
-Neue Einbauküche
-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

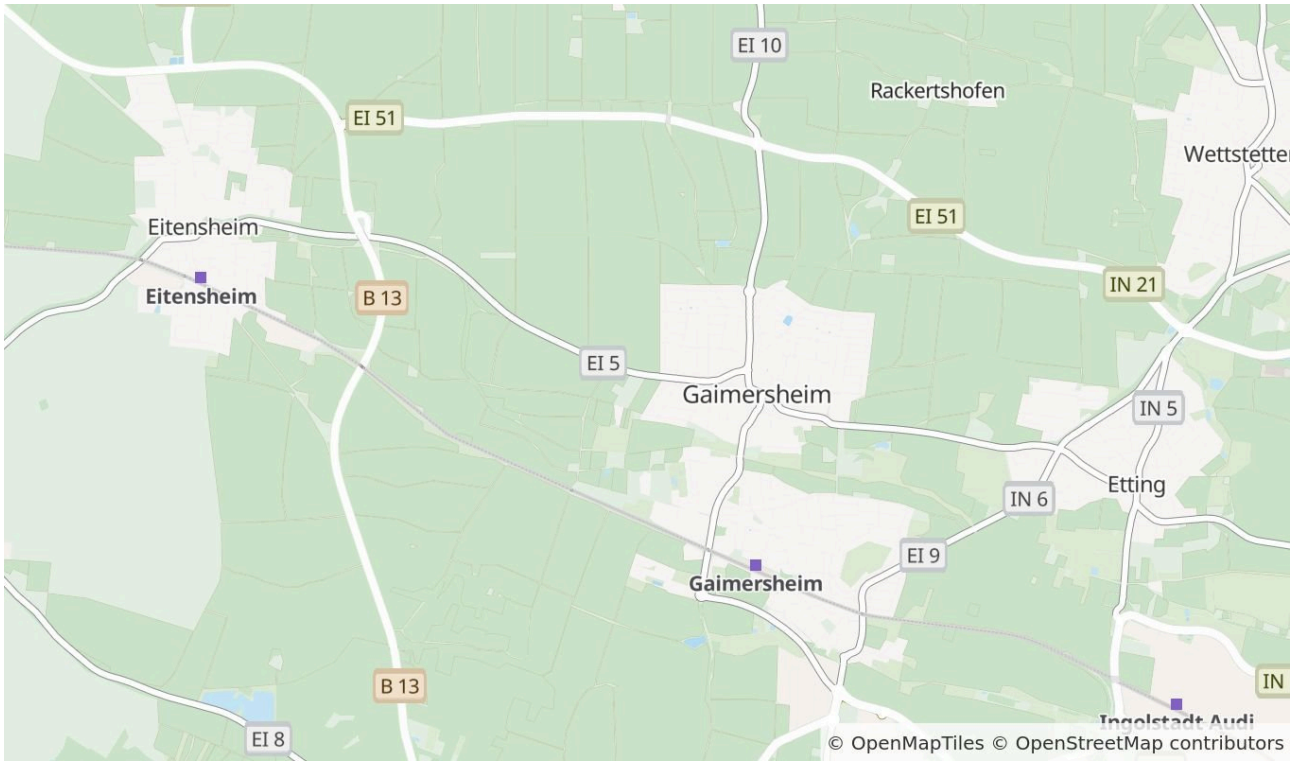
Sonstiges

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.

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



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Baujahr

2026

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

28.07.2036

Ausstellungsdatum

29.07.2026

Endenergiebedarf

7,7 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse

A+

Wesentlicher Energieträger

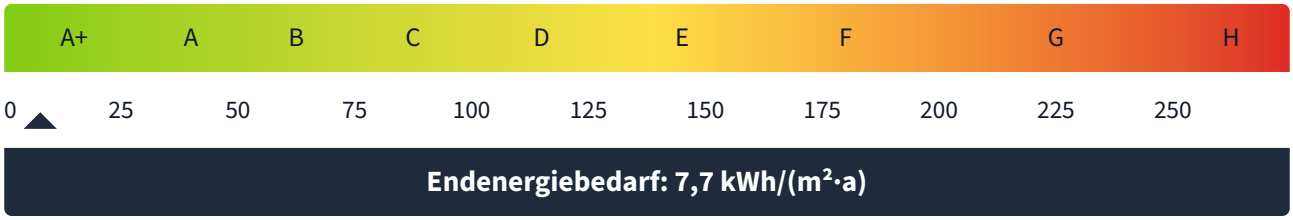
Luftwärmepumpe

Befeuerungsart

Luft/Wasser-Wärmepumpe

Heizungsart

Fußbodenheizung





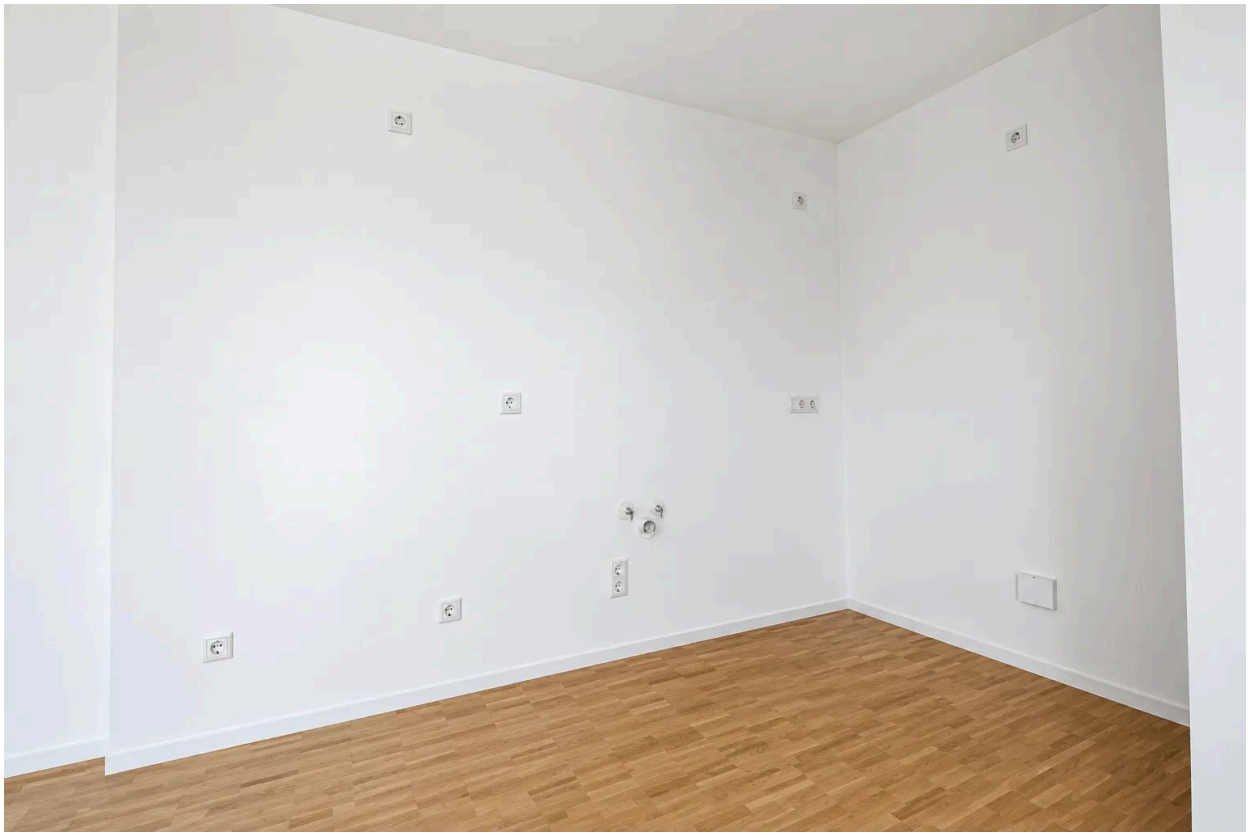
Wohnzimmer mit Küche



Wohnen



Titel



Küche



Bad



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Siegel Gegensprechanlage



Aufzug



Flur



Aussenaufnahme



Stellplatz



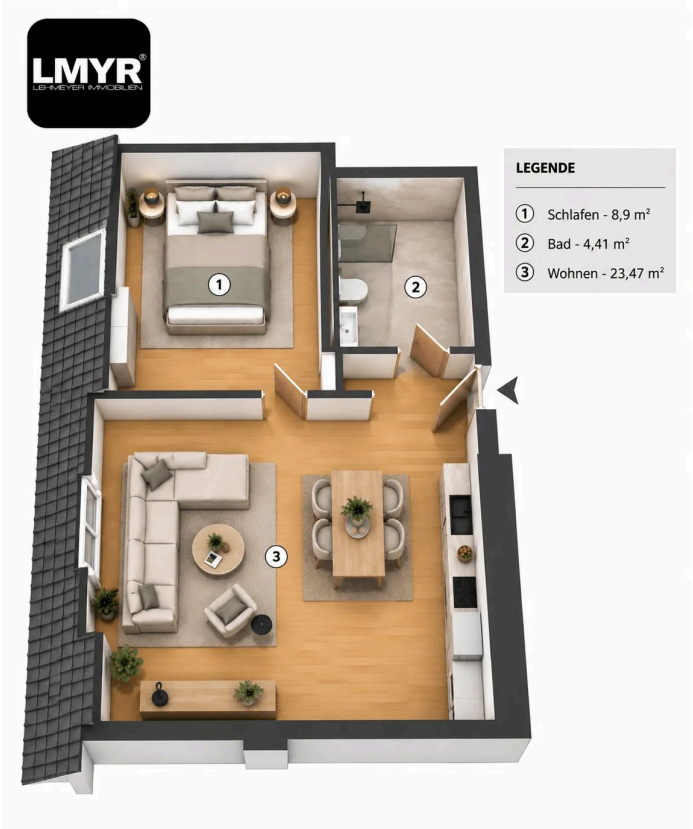
Visualisierung_Küche_OG



Visualisierung_Küche_WHG9



Visualisierung_Küche_WHG9



Grundriss

Kontakt

Lehmeyer Immobilien

Donaustr. 17

85049 Ingolstadt

Telefon: +49 841 - 88 18 88 98

E-Mail: info@lmyr.de

Ihr Ansprechpartner

Helmut Lehmeyer

Impressum

www.lehmeyer-immobilien.com/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.lehmeyer-immobilien.com

Diese Immobilie online

www.lehmeyer-immobilien.com/immobilie/2-zkb-modernes-wohnen-im-klimafreundlichen-neubau