

# EIN ANGEBOT VON IMMOBILIEN-NEUMANN.COM

---

## Neubau! Hochwertige Doppelhaushälften in guter Lage

Kraibergstr. 4a-4e, 85080 Gaimersheim

### Neubau

---

#### Objektbeschreibung:

Zum Verkauf stehen projektierte & hochwertig geplante Doppelhaushälften in traumhaft ruhiger Lage an der Kraibergstr. 4a-4e, 85080 Gaimersheim.

Die schönen, voll unterkellerten Häuser verfügen über großzügige Gärten mit sonniger Südausrichtung.

Die Grundstücksflächen betragen von 281,00 m<sup>2</sup> bis ca. 325,00 m<sup>2</sup> und Wohnflächen ab ca. 110,00 m<sup>2</sup> bis ca. 126,00 m<sup>2</sup>. (Bei DG Ausbau bei DHH 1 und DHH 2 bis 134,20 m<sup>2</sup> - gegen Aufpreis)

Durch die zahlreichen bodentiefen Fenster und die optimale Südausrichtung der Gärten, werden die Räumlichkeiten hell und licht durchflutet wirken.

Die großzügigen, voll unterkellerten Doppelhaushälften werden schlüsselfertig, in Massivziegelbauweise erstellt.

Die Doppelhaushälften Nr. 1 & 2 werden ohne ausgebautes Dachgeschoss angeboten.

Gegen Aufpreis können diese ausgebaut werden.

Im Zuge der Realisierung wählen Sie zwischen Naturstein oder Fliesenbelag in Format und Qualität für Küche, Bäder und alle Flure, sowie in den weiteren Wohnräumen Parkett, Teppich, Vinyl oder Laminat.

Somit können Sie Ihrem neuen zu Hause eine persönliche Note verleihen.

Alle Wahloptionen verstehen sich bis zu einer vertraglich festgelegten Materialpreis Obergrenze. (siehe Baubeschreibung)

#### Preisliste:

##### Doppelhaushälfte Nr. 1 (4a):

Wohnfläche: ca. 109,93 m<sup>2</sup> (mit DG-Ausbau ca. 134,20 m<sup>2</sup>, DG-Ausbau gegen Aufpreis)

Grundstücksgröße: ca. 196,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 735.000.-€ zzgl. 17.000 Carport mit Außenstellplatz

##### Doppelhaushälfte Nr. 2 (4c):

Wohnfläche: ca. 109,93 m<sup>2</sup> (mit DG-Ausbau ca. 134,20 m<sup>2</sup>, DG-Ausbau gegen Aufpreis)

Grundstücksgröße: ca. 195,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 755.000.-€ zzgl. 17.000.-€ Carport mit Außenstellplatz

##### Doppelhaushälfte Nr. 3 (4d):

Wohnung W1, Erdgeschoss ca. 37,50 m<sup>2</sup>, inkl. Gartenanteil, VERKAUFT

Wohnung W2, Maisonette OG/DG, ca. 74,60 m<sup>2</sup> inkl. Balkon und Gartenanteil,

Kaufpreis: 473.000.-€, zzgl. 2x Außenstellplatz für je 7.000.-€

##### Doppelhaushälfte Nr. 4 (4e):

Wohnfläche: 126,67 m<sup>2</sup> inkl. Dachgeschossausbau  
Grundstücksgröße: ca. 367,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 760.000.-€ zzgl. 14.000.-€ für zwei Außenstellplätze

Keine zusätzliche Maklerprovision

Dachgeschossausbau gegen Aufpreis auf Anfrage für DHH 1 & DHH 2

---

**Ausstattung:**

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne die Baubeschreibung zum Bauvorhaben zu.

**Eckdaten:**

Haus in Massivbauweise , voll unterkellert, Ziegelmauerwerke mit 36,5cm, Pelletheizung, Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostatsteuerung, Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung, Innentreppen in Holz Ausführung-Buche, Carports und Außenstellplätze

**Lagebeschreibung:**

Das Grundstück liegt in einem ruhigen Bestandswohnbaugelände, die Nachbarschaft ist geprägt von Doppel-/ Ein-/ Zweifamilienhäusern, sowie Mehrfamilienhäusern mit Gärten.

Den optimalen Rahmen bilden die vielen Grünflächen der umliegenden Nachbargrundstücke, sowie die Nähe des ländlichen Charakters.

Die Immobilie befindet sich an der Kraibergstr. 4a-4e, unweit der Stadt Ingolstadt.

Die Lage verleiht dem Verkaufsobjekt einen hohen Wohnwert.

Sämtliche Belange des täglichen Lebens sind in ca. 1-2 km zu erreichen.

**Sonstiges:**

Fa. Neumann Immobilien und Bauhaltungsgesellschaft mbH & Co. KG:

Wir sind seit 1990 für unsere Kunden im Immobilien- u. Bauwesen tätig.

Unser größtes Bestreben ist es eine angenehme und gesunde Wohnatmosphäre unter Berücksichtigung ökologischer Anforderungen in punkto Umweltschutz und Nachhaltigkeit.

Wir schaffen ihr neues zu Hause in Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksbetrieben in solider Qualität und fachkundiger Umsetzung.

Neben der Ausstattung sind Architektur und Gestaltung wesentliche Voraussetzungen für die Nachhaltigkeit und Wertsteigerung ihrer Immobilie.

So arbeiten wir mit verschiedenen etablierten Architekten zusammen und gewährleisten damit eine Zukunftsweisende und moderne Planung auf neuesten Standard.

Alle Angaben über dieses Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Mit diesem Exposé werden ausschließlich Angaben und Unterlagen der Eigentümer bzw. eines Dritten weitergegeben.

Kontakt Fa. Neumann Immobilien:

Mobil: 0151/64312165

Festnetz: 0841/88636262

E-Mail: [info@immobilien-neumann.com](mailto:info@immobilien-neumann.com)

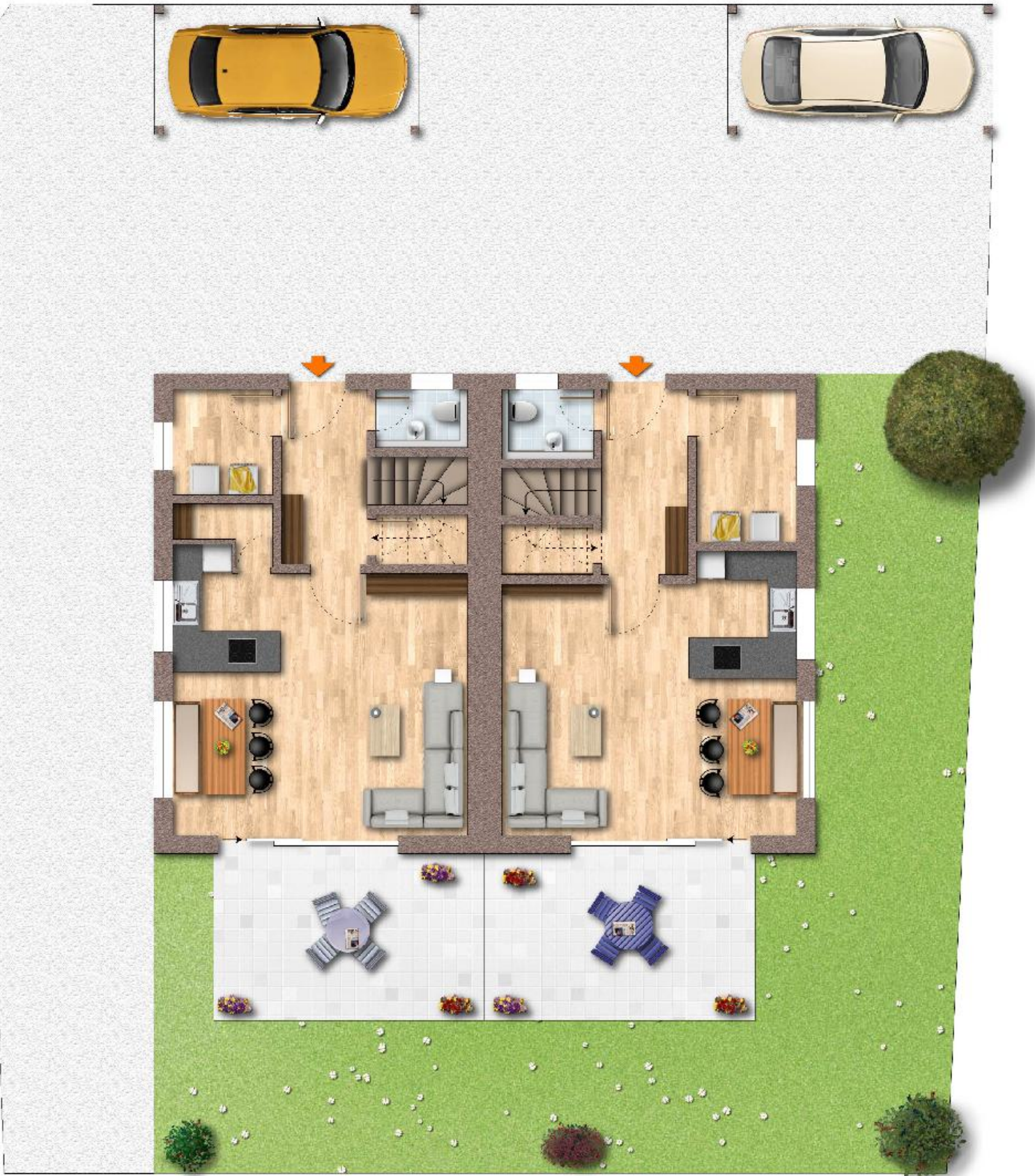
---

**Energieausweis**

---

Ausweisart: Bedarfsausweis  
Kennwert: 42,5 kWh/(m<sup>2</sup> a)  
Energieeffizienzklasse: A  
Heizungsart: Pellets  
Ausstellungsdatum: 22.01.2022  
Ausweis gueltig bis: 21.01.2032  
Baujahr: 2022

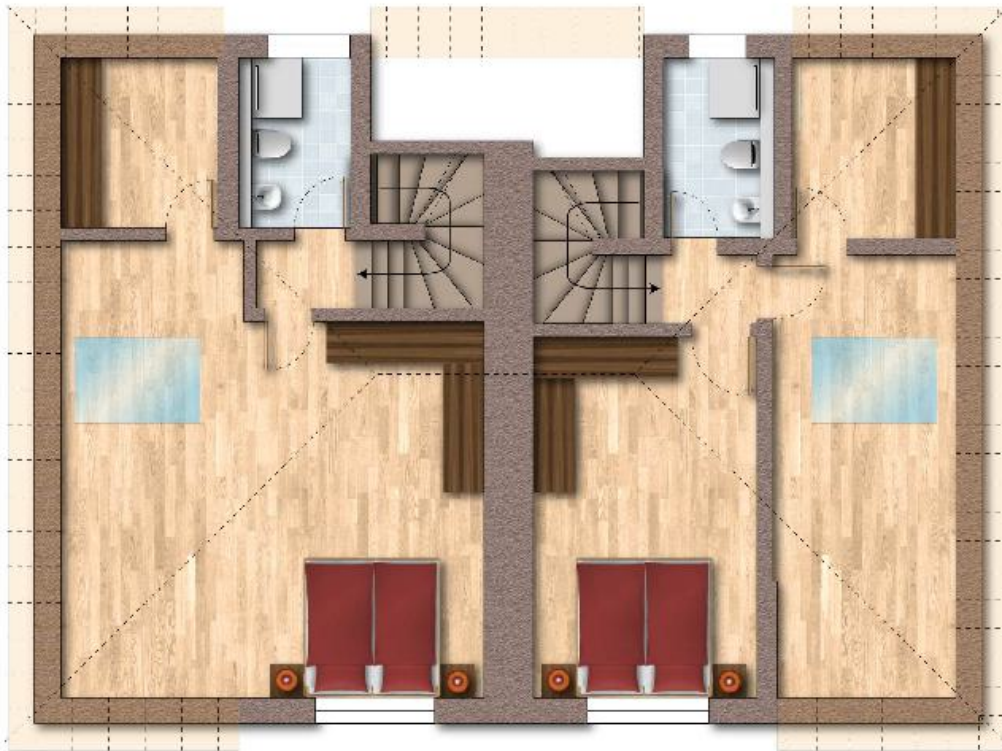




**Erdgeschoss**

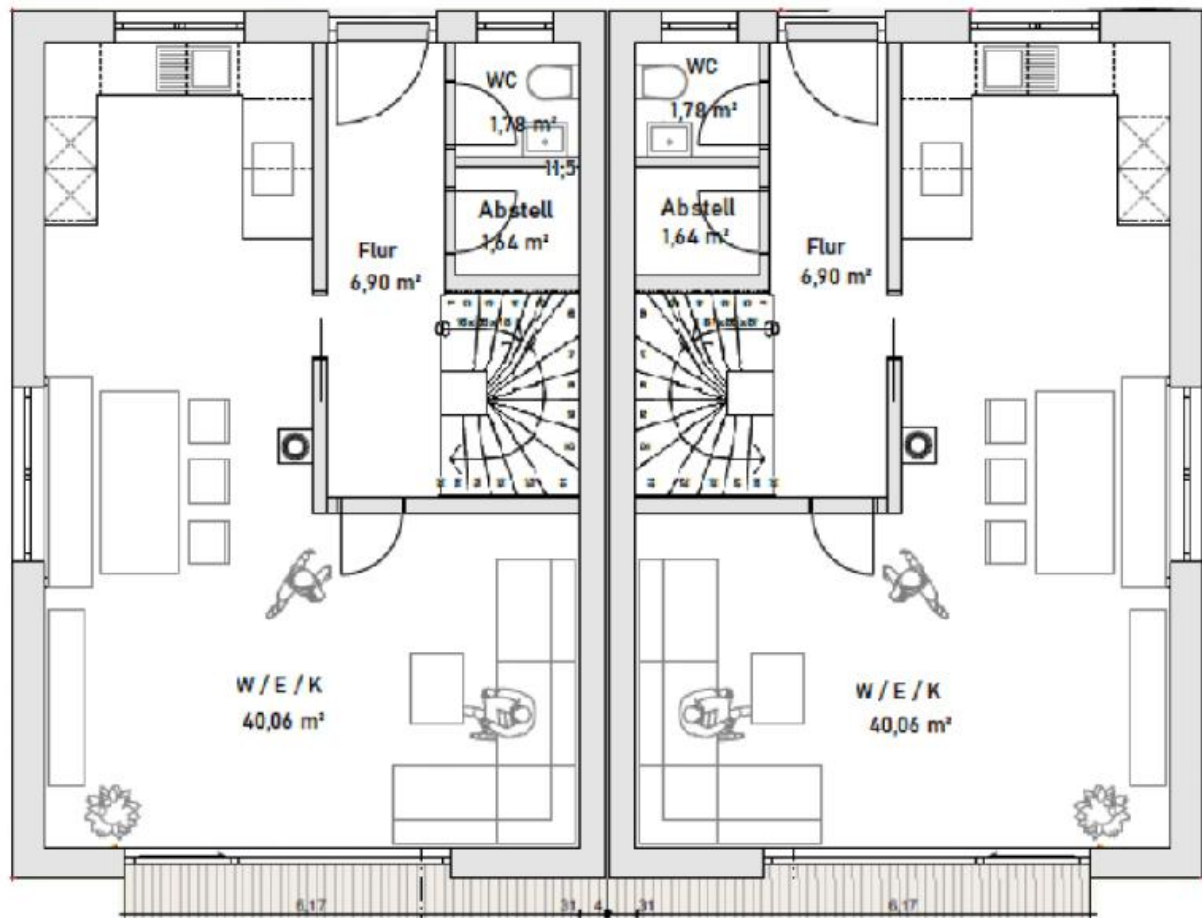


**Obergeschoss**



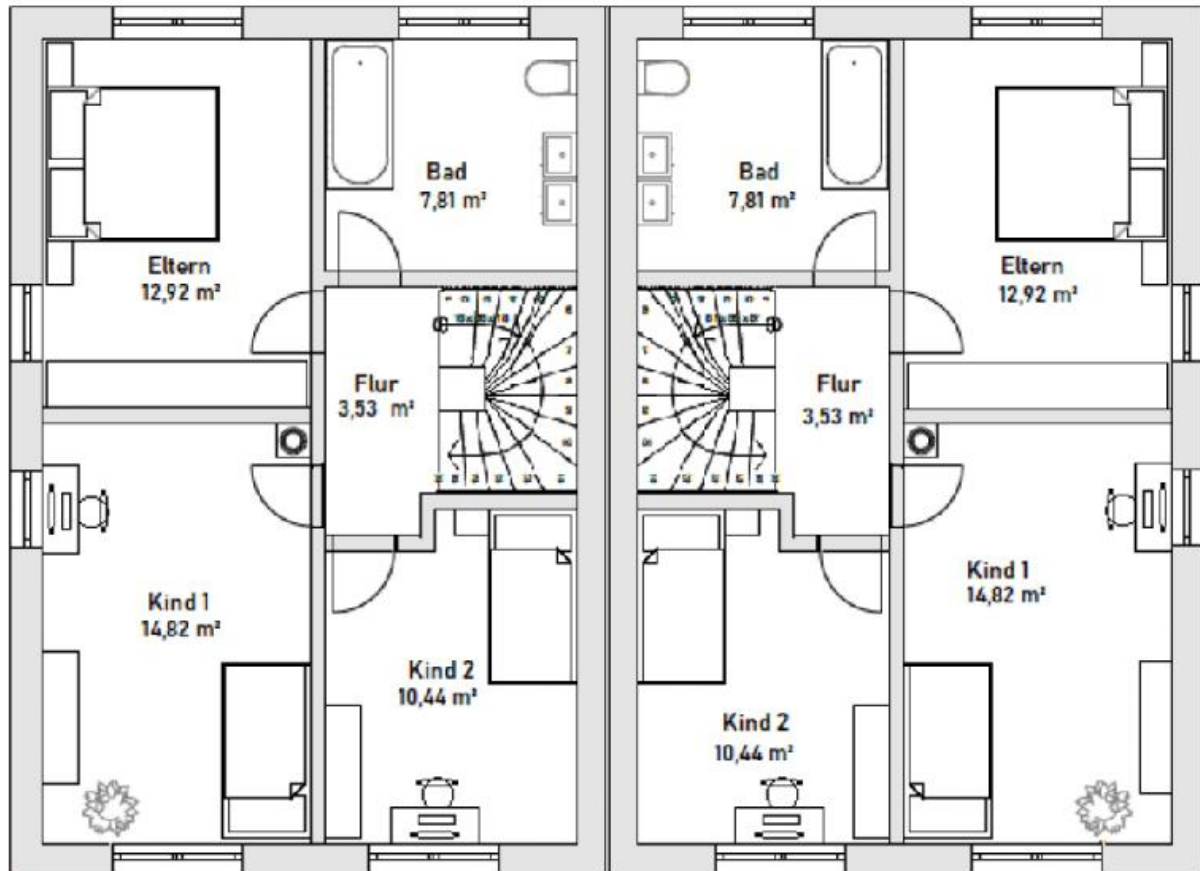
**Dachgeschoss**

Kraibergstraße, Gaimersheim  
Haus Nord  
Erdgeschoss

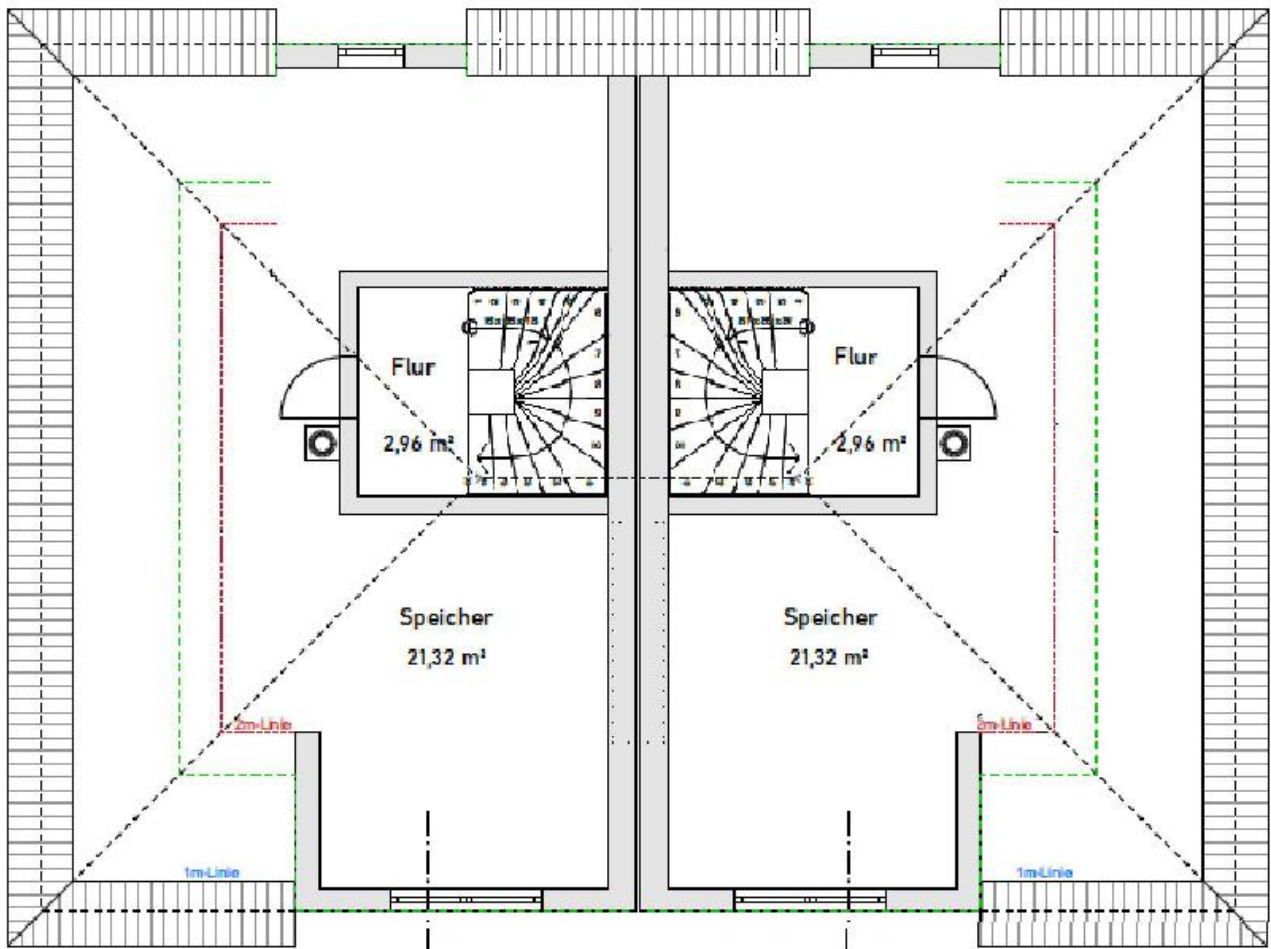




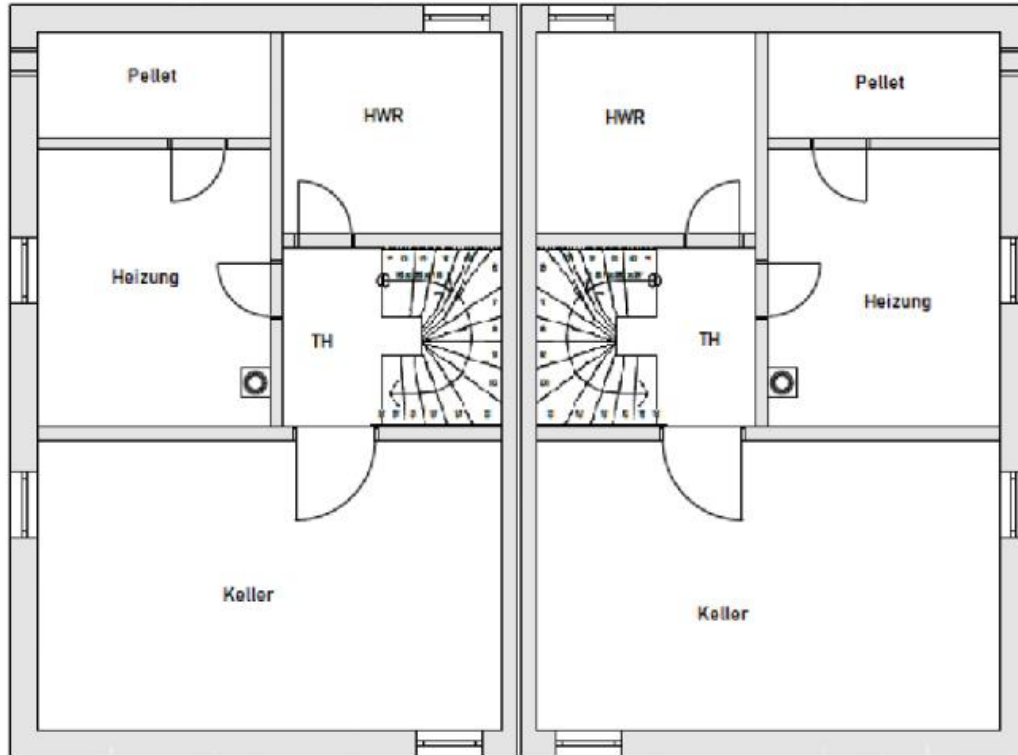
Kraibergstraße, Gaimersheim  
Haus Nord  
Obergeschoss



Kraibergstraße, Gaimersheim  
Haus Nord  
Dachgeschoss



Kraibergstraße, Gaimersheim  
Haus Nord  
Kellergeschoss



## IMPRESSUM

---

Angaben gemäß § 5 TMG

Neumann Immobilienagentur und Bauerhaltungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Gaimersheimer Straße 12  
85057 Ingolstadt

Vertreten durch

Neumann Immobilienagentur und Bauerhaltung Beteiligungsgesellschaft mbH  
(Registereintrag HRB 5217, Amtsgericht Ingolstadt)  
welche vertreten wird durch Geschäftsführer Herrn Karl Heinz Neumann

Kontakt

Telefon: 0841 / 88 63 62 62  
Telefax: 0841 / 88 63 62 61  
E-Mail: [info@immobilien-neumann.com](mailto:info@immobilien-neumann.com)

Registereintrag

Eintragung im Handelsregister.  
Registergericht: Ingolstadt  
Registernummer: HRA 2289

Umsatzsteuer

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:  
DE266240957

Mitgliedschaften und Zuordnungen

Mitglied Handwerkskammer München/Oberbayern, Betriebsnr. 7069187  
Mitglied IHK München, Identnummer HR01548517  
Gewerbeamt IHK München, Oberbayern, Max-Joseph-Str.2, 80333 München, laut Gewerbeordnung §34c  
Staatlich geprüfter und zugelassener Fachbetrieb für Asbestsanierung nach TRGS519  
IHK Vermittlerregister § 11a Gewerbeordnung, Registernummer D-9B8C-YGHS4-94

Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung

Name und Sitz des Versicherers:  
Allianz Versicherungs-AG, 10900 Berlin

Geltungsraum der Versicherung: Deutschland

Streitschlichtung

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

## Haftung für Inhalte

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir als Diensteanbieter jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen.

Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt. Eine diesbezügliche Haftung ist jedoch erst ab dem Zeitpunkt der Kenntnis einer konkreten Rechtsverletzung möglich. Bei Bekanntwerden von entsprechenden Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend entfernen.

## Haftung für Links

Unser Angebot enthält Links zu externen Websites Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Die verlinkten Seiten wurden zum Zeitpunkt der Verlinkung auf mögliche Rechtsverstöße überprüft. Rechtswidrige Inhalte waren zum Zeitpunkt der Verlinkung nicht erkennbar.

Eine permanente inhaltliche Kontrolle der verlinkten Seiten ist jedoch ohne konkrete Anhaltspunkte einer Rechtsverletzung nicht zumutbar. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen.

## Urheberrecht

Die durch die Seitenbetreiber erstellten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Soweit die Inhalte auf dieser Seite nicht vom Betreiber erstellt wurden, werden die Urheberrechte Dritter beachtet. Insbesondere werden Inhalte Dritter als solche gekennzeichnet. Sollten Sie trotzdem auf eine Urheberrechtsverletzung aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Inhalte umgehend entfernen.