Ingolstadt

Exklusives City-Style Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage, IN-Unterhaunstadt

Objektnummer: 23146310

KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141,2 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 202 m^2

Objektnummer: 23146310 - 85055 Ingolstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23146310 - 85055 Ingolstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	23146310
Wohnfläche	ca. 141,2 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Zustand der Immobilie	neuwertig
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23146310 - 85055 Ingolstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergie-verbrauch	140.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.12.2031	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 23146310 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 23146310 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 23146310 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 23146310 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 23146310 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 23146310 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 23146310 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 23146310 - 85055 Ingolstadt

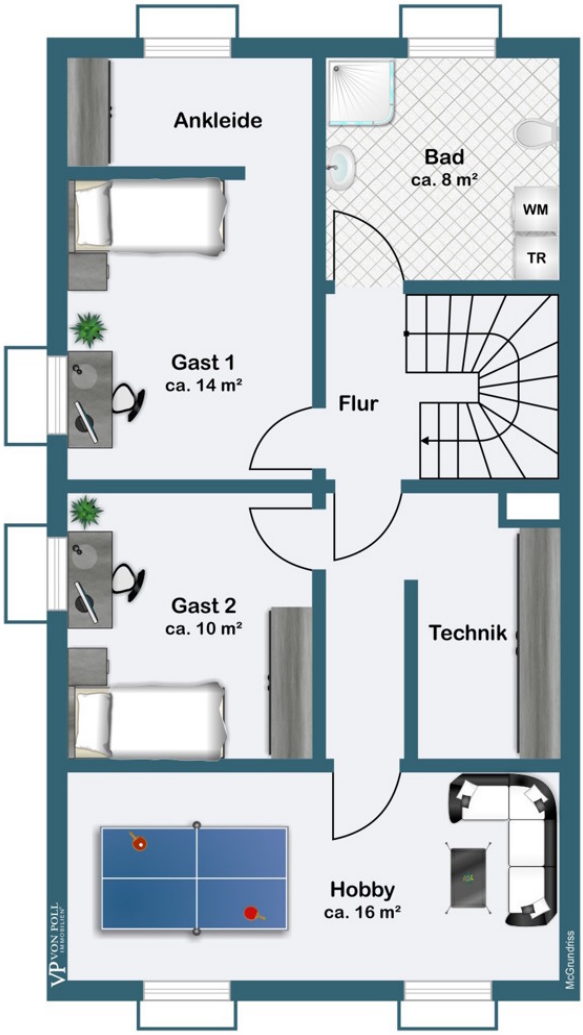
Die Immobilie

Objektnummer: 23146310 - 85055 Ingolstadt

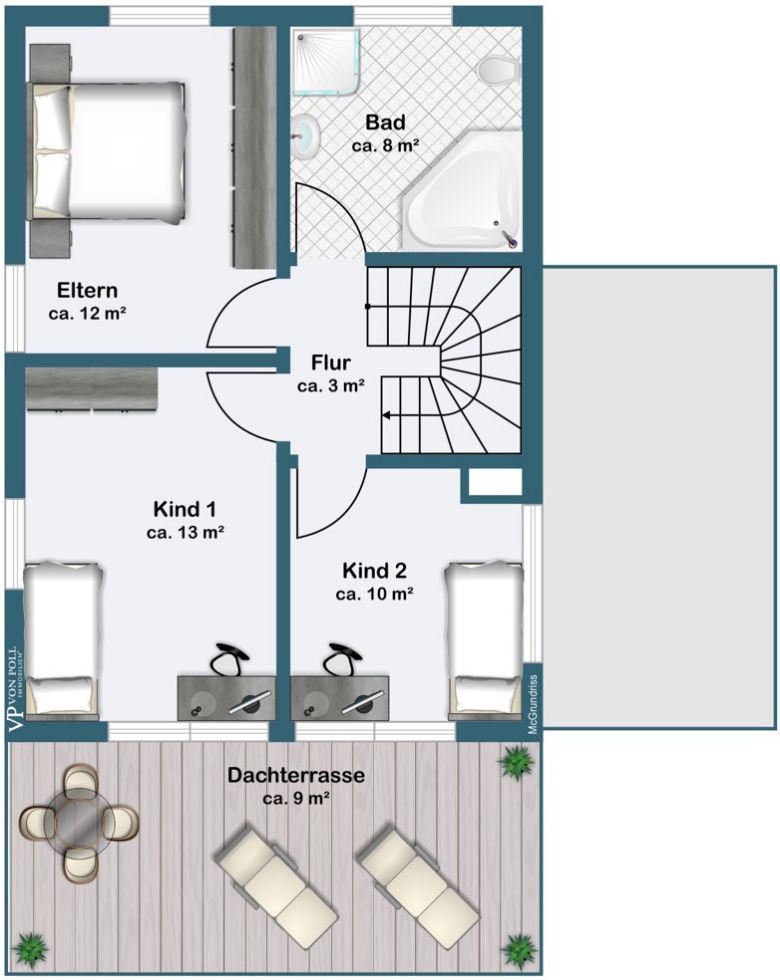
Die Immobilie

Objektnummer: 23146310 - 85055 Ingolstadt

Grundrisse



Küche
ca. 7 m²
Gard.
ca. 2 m²
Flur
ca. 4 m²
WC
ca. 2 m²
Wohnen/Essen
ca. 50 m²
Garage
MaGrundriss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23146310 - 85055 Ingolstadt

Ein erster Eindruck

Sie wünschen den Komfort eines modernen und stylischen Einfamilienhauses in citynaher Lage und möchten Ihren wohlverdienten Feierabend sowie die Wochenenden lieber entspannt auf der sonnenverwöhnten Terrasse statt mit aufwendiger Gartenarbeit genießen? Dann werden wir Sie mit diesem Objekt vollauf begeistern! Zum Verkauf steht ein neuwertiges, gepflegtes Einfamilienhaus mit moderner Architektur und exklusiver, stylischer Ausstattung. Das Haus verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung mit 4 großzügigen Zimmern im EG und OG sowie einer zusätzlich zu Wohnzwecken ausgebauten Nutzfläche mit 3 Räumen für Gäste oder Hobby und Duschbad im KG. Schöne Highlights des Hauses sind zweifellos der luxuriöse und überaus großzügige Wohn- u. Essbereich mit nahezu 50 m² Wohnfläche, sowie die Dachterrasse im Obergeschoss und die große, mit einer Markise überdachten Terrasse im Erdgeschoss, jeweils in sonniger Süd-Ausrichtung. Lichtdurchflutete Wohnräume mit großen, vorwiegend bodentiefen Fenstern sowie ein offener Kamin sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich im Erdgeschoss sowie die Treppe ins Obergeschoss sind mit hochwertigem stylischen schwarzen Granit ausgelegt. Die Schlafräume im Obergeschoss sowie die beiden Räume für Gäste / Hobby sind mit modernen Vinyl-Parkettboden ausgestattet. Alle Wohnräume verfügen eine komfortable und energiesparende Fußbodenheizung. Die Einbauküche wird höchsten Ansprüchen gerecht und bietet auch ausreichend Platz für leidenschaftliche Hobbyköche. Das Tageslichtbad im Obergeschoss verfügt über eine bodenebene Dusche, eine Eckbadewanne, einen Waschtisch, einen Handtuchheizkörper und ein WC. Beide Bäder sind wie die Wohnräume mit eine rFußbodenheizung ausgestattet. Deckenspots und elegant verarbeitete Edelstahl-Treppenhandläufe runden das stilvolle Gesamtbild ab. Mit einer Solaranlage für die Warmwasserbereitung sowie weißen Kunststofffenstern mit 3-fach Verglasung ist auch für eine zeitgemäße und kostensparende Wärme- und Schalldämmung gesorgt. Abgerundet wird das attraktive Angebot durch eine große, direkt neben dem Hauseingang gelegene Garage mit Durchgang zum Garten. Als weiterer Außenstellplatz ist zudem eine Fläche im derzeit angepflanzten Vorgarten vorgesehen, die aber bei Bedarf jederzeit wieder umgestaltet werden kann. Übersicht Flächen: Wohnfläche im EG: 63,69 m² Wohnfläche im OG: 54,04 m² zzgl. zu Wohnzwecken ausgebaute Nutzfläche im KG (1/2): 23,47 m²

Objektnummer: 23146310 - 85055 Ingolstadt

Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus in Massivbauweise
- Terrasse in Süd-Ausrichtung mit Markise
- großzügige Dachterrasse in Süd-Ausrichtung
- lichtdurchfluteter Wohn-und Essbereich mit bodentiefen Fenstern
- weiße Kunststoffenster (3-fach Verglasung)
- elektrisch betriebene Rolläden
- hochwertige Granit- und Vinylparkettböden
- Fußbodenheizung in allen Wohnäumen
- offener Kamin
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit bodenebener Dusche, Eckwanne, Waschtisch, Handtuchheizkörper und WC
- Gäste WC
- Deckenspots
- Edelstahl-Treppenhandläufe
- Solaranlage für die Warmwasserbereitung
- Vollunterkellerung, ausgebaut
- Garage mit Durchgang zum Garten

Objektnummer: 23146310 - 85055 Ingolstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler, aber dennoch ruhiger Wohnlage im nordöstlichen Stadteil Ingolstadt-Unterhaunstadt. Im nahen Umfeld befinden sich alle wünschenswerten Einrichtungen wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomien, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Spielplätze uvm. In wenigen Minuten ist die Ingolstädter Innenstadt zu erreichen. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt, der Bahnhof Ingolstadt Nord sowie die nächstmögliche Autobahnauffahrt sind in wenigen Kilometern zu erreichen.

Objektnummer: 23146310 - 85055 Ingolstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2031. Endenergieverbrauch beträgt 140.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 23146310 - 85055 Ingolstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Lindner

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com