

Ingolstadt

# Exklusives Einfamilienhaus in Toplage, IN-West

Objektnummer: 22146014



MIETPREIS: 2.750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 194 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 702 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22146014 - 85049 Ingolstadt

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

Objektnummer: 22146014 - 85049 Ingolstadt

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 22146014          |
| Wohnfläche    | ca. 194 m²        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 5                 |
| Schlafzimmer  | 4                 |
| Badezimmer    | 2                 |
| Baujahr       | 2017              |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz     |

|             |                                                                 |
|-------------|-----------------------------------------------------------------|
| Haus        | Einfamilienhaus                                                 |
| Nutzfläche  | ca. 325 m²                                                      |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |

Objektnummer: 22146014 - 85049 Ingolstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                 |                             |               |
|-------------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                   | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher<br>Energieträger | GAS             | Endenergiebedarf            | 35.00 kWh/m²a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 07.02.2024      | Energie-<br>Effizienzklasse | A             |

Objektnummer: 22146014 - 85049 Ingolstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 22146014 - 85049 Ingolstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 22146014 - 85049 Ingolstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 22146014 - 85049 Ingolstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 22146014 - 85049 Ingolstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 22146014 - 85049 Ingolstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 22146014 - 85049 Ingolstadt

## Die Immobilie



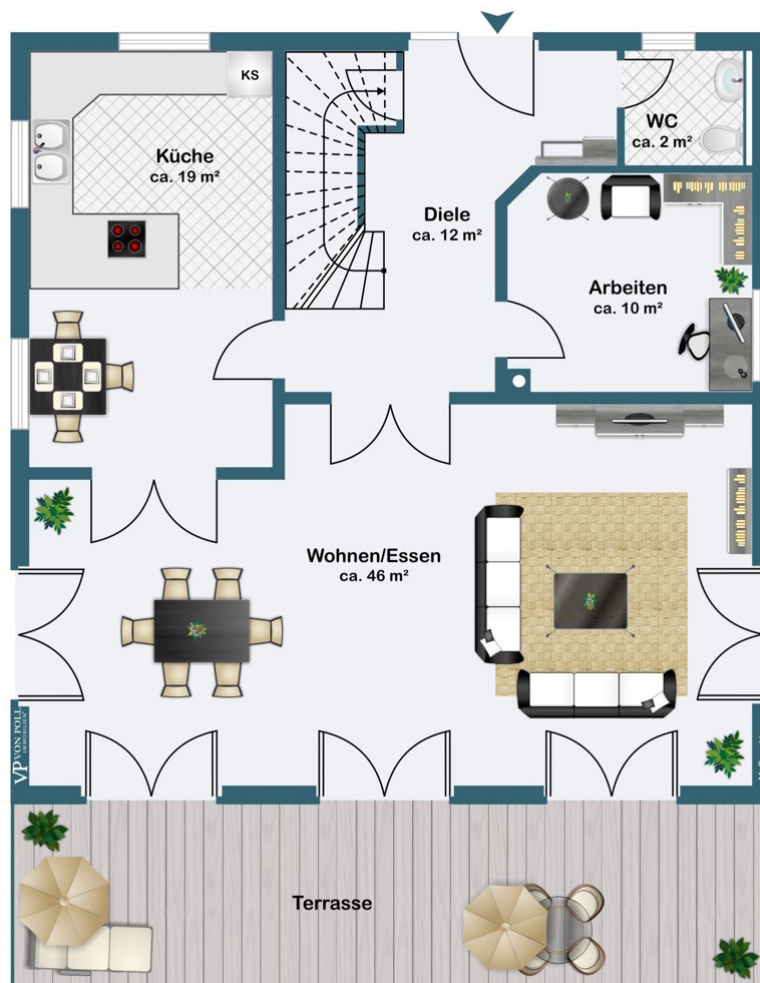
Objektnummer: 22146014 - 85049 Ingolstadt

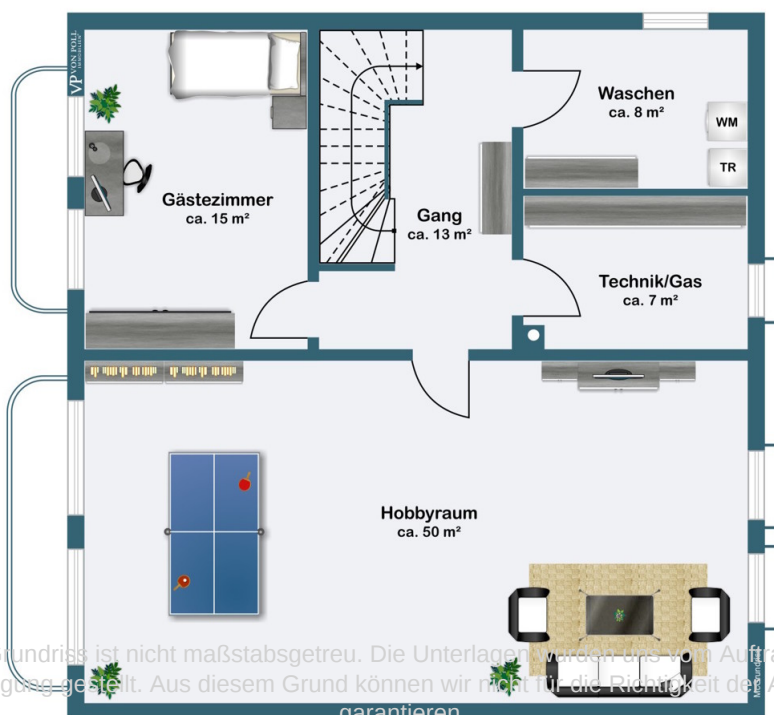
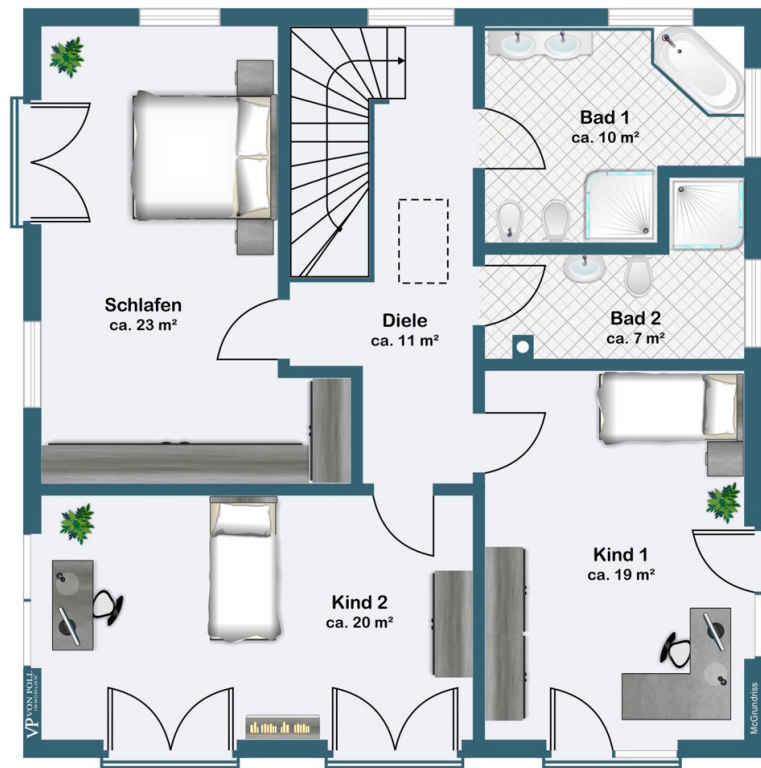
## Die Immobilie



Objektnummer: 22146014 - 85049 Ingolstadt

## Grundrisse





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: 22146014 - 85049 Ingolstadt

## Ein erster Eindruck

\*\*\* EIN TRAUM IN WEISS \*\*\* Exklusives, großzügiges und lichtdurchflutetes Einfamilienhaus im Stil einer weißen italienischen Villa mit sehr hochwertiger Ausstattung, Einbauküche, 2 Bäder, großer Terrasse und voll ausgebautem Untergeschoss in ausgezeichneter Wohnlage, IN-West - nahe Klinikum. Die Wohnfläche des Hauses erstreckt sich bereits im Erdgeschoss und Obergeschoss über ca. 194 m². Zudem wurde die Nutzfläche im Untergeschoss mit einem Hobby- u. Gästeraum (weitere ca. 65 m²) zu Wohnzwecken ausgebaut und bietet zwei weitere große Räume. Aktuell stehen direkt am Haus zwei oberirdische Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Auf einem der beiden Stellplätze wird ca. im Mai 2024 noch eine Garage errichtet.

Objektnummer: 22146014 - 85049 Ingolstadt

## Ausstattung und Details

- großes Einfamilienhaus im Stil einer weißen italienischen Villa
- große Terrasse und angelegter Garten nach Süden
- Vollunterkellerung mit ausgebautem Untergeschoß
- hochwertige weiße Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte
- exklusiver Marmorboden im EG, Treppe und Flur OG
- Echtholzboden in den Schlafräumen im OG
- Fußbodenheizung (auch im Untergeschoß)
- großes Masterbad mit Wanne und Dusche
- zusätzliches Duschbad

Objektnummer: 22146014 - 85049 Ingolstadt

## Alles zum Standort

Genießen Sie exklusiven Lifestyle und Wohnen in einer der seit jeher beliebtesten Wohnlagen im stadtnahen Ingolstädter Westen! Das Objekt befindet sich in einer sehr angenehmen, von Familien bevorzugten Wohnlage, geprägt von vielen Einfamilienhäusern in der Nachbarschaft und verbunden mit bester Infrastruktur sowie allen Annehmlichkeiten im nahen Umfeld. - Golfplatz und Klinikum in Fußreichweite - Bushaltestelle INVG in Fußreichweite - alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf - Einkaufszentrum Westpark, Audi AG und Innenstadt in wenigen Fahrminuten erreichbar

Objektnummer: 22146014 - 85049 Ingolstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.2.2024. Endenergiebedarf beträgt 35.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 22146014 - 85049 Ingolstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14 Ingolstadt  
E-Mail: [ingolstadt@von-poll.com](mailto:ingolstadt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)