

**Ingolstadt**

# **Exklusive 3 ZKB ETW mit herrlichem Garten in ruhiger, stadtnaher Wohnlage**

**Objektnummer: 26146011**



**KAUFPREIS: 386.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26146011 - 85055 Ingolstadt**

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

**Objektnummer: 26146011 - 85055 Ingolstadt**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26146011</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>386.500 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 82,31 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>3,57 % (inkl. MwSt.)</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2002</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage, 18500 EUR (Verkauf)</b>		

**Objektnummer: 26146011 - 85055 Ingolstadt**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>68.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>23.08.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2002</b>

Objektnummer: 26146011 - 85055 Ingolstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26146011 - 85055 Ingolstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26146011 - 85055 Ingolstadt

## Die Immobilie



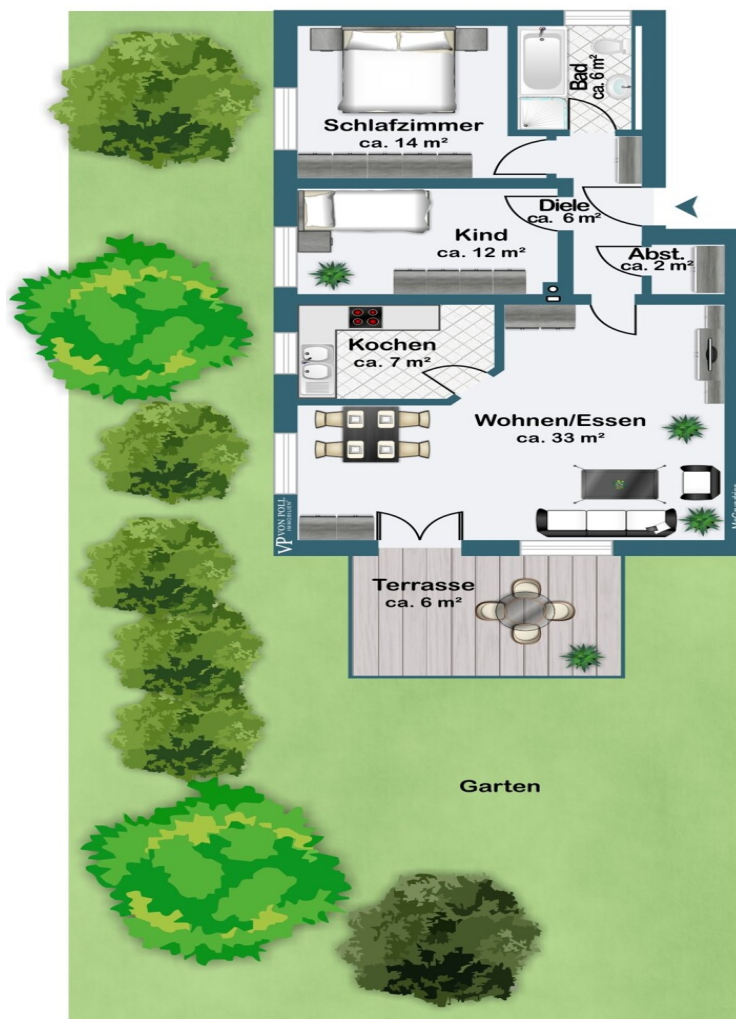
Objektnummer: 26146011 - 85055 Ingolstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26146011 - 85055 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: 26146011 - 85055 Ingolstadt**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer attraktiven Gelegenheit, eine gepflegte Erdgeschosswohnung mit großzügigem Garten und gehobener Ausstattung zu erwerben. Diese Wohnung bietet eine komfortable Grundrissgestaltung auf ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eignet sich optimal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf hochwertige Wohnqualität in einer ruhigen Nachbarschaft legen.

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus mit netten Nachbarn in einer gepflegten Wohnanlage und wurde im Jahr 2002 erbaut. Der Gesamtzustand der Immobilie ist als gepflegt zu bezeichnen. Der Grundriss umfasst insgesamt drei Zimmer – darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer und ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, das sich durch helle Wohnräume und eine angenehme Wohnatmosphäre auszeichnet. Große Fensterflächen sorgen für einen idealen Tageslichteinfall und schaffen zu jeder Jahreszeit ein freundliches Ambiente.

Vom lichtdurchfluteten Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die teilüberdachte Terrasse mit Südwest-Ausrichtung, die nahtlos in den großen, sonnigen Garten übergeht. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und haben ausreichend Platz für Ihre individuellen Gartengestaltungen oder das Spielen im Grünen.

Die Ausstattung der Wohnung umfasst pflegeleichte Laminat- und Fliesenböden, die zeitlos und praktisch zugleich sind. Der Essplatz im Wohnbereich ist harmonisch in den offenen Grundriss integriert und bietet genügend Raum für gesellige Runden. Die Küche ist einem Fenster ausgestattet, welches für gute Belüftung und Tageslicht sorgt.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Wanne, Dusche, einen Waschtisch sowie ein WC und ist vollständig gefliest. Helle Fliesen und ein großes Fenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre und natürliche Belichtung im Badezimmer.

Zur Wohnung gehören auch ein großer, abgeschlossener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der für 18.500,- € zusätzlich erworben werden kann. Damit ist ausreichend Platz für Stauraum und sicheres Parken gegeben.

Die helle Diele vermittelt eine einladende Atmosphäre und bietet Zugang zu allen Wohnräumen, sodass kurze Wege garantiert sind. Großzügige Innentüren in Holzoptik sowie weiße Wände unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck und sorgen für zeitlose Eleganz.

**Da die Wohnung aktuell an sehr zuverlässige Mieter vermietet ist, eignet sie sich besonders gut für Kapitalanleger, oder Käufer, die einen Selbstbezug zeitlich flexibel einrichten können.**

**Die aktuelle Miete beträgt:**

**mtl. Kaltmiete Wohnung: 1.050,- €**

**mtl. NK-Vzhg.: 260,- €**

**mtl. Miete TG: 40,- €**

**mtl. Gesamtzahlung: 1.350,- €**

**Objektnummer: 26146011 - 85055 Ingolstadt**

## **Ausstattung und Details**

- großzügige 3 ZKB Wohnung im Erdgeschoss
- großer, sonniger Garten
- Südwest-Ausrichtung
- teilüberdachte Terrasse
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschtisch und WC
- großer Kellerraum
- TG-Stellplatz (zzgl. 18.500,- €)

**Objektnummer: 26146011 - 85055 Ingolstadt**

## **Alles zum Standort**

**Das Immobilie befindet sich in stadtnaher und bevorzugter Wohnlage, nur wenige Minuten von der historischen Altstadt entfernt, nordöstlich der Innenstadt. Die urbane Lage überzeugt mit hervorragender Infrastruktur guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, kurzem Weg zum Autobahnanschluss A9, sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurant im nahen Umfeld.**

**Objektnummer: 26146011 - 85055 Ingolstadt**

## Weitere Informationen

**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: 26146011 - 85055 Ingolstadt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Andreas Lindner**

---

**Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt**

**Tel.: +49 841 - 99 33 27 22**

**E-Mail: [ingolstadt@von-poll.com](mailto:ingolstadt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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