

Ingolstadt

# Ein wahres Schmuckstück!! EFH-Neubau (EBZ 2016) in Toplage, IN-Süd, Alt-Haunwöhr

Objektnummer: 25146022



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 310 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25146022 - 85051 Ingolstadt

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

Objektnummer: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25146022                |
| Wohnfläche   | ca. 121 m²              |
| Dachform     | Satteldach              |
| Zimmer       | 5                       |
| Schlafzimmer | 3                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 2015                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|             |                                                 |
|-------------|-------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 749.000 EUR                                     |
| Haus        | Einfamilienhaus                                 |
| Provision   | 3,57 % (inkl. MwSt.)                            |
| Bauweise    | Massiv                                          |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Strom            | Endenergiebedarf            | 22.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.10.2026       | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
|                            |                  | Baujahr laut Energieausweis | 2015          |

Objektnummer: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## Die Immobilie



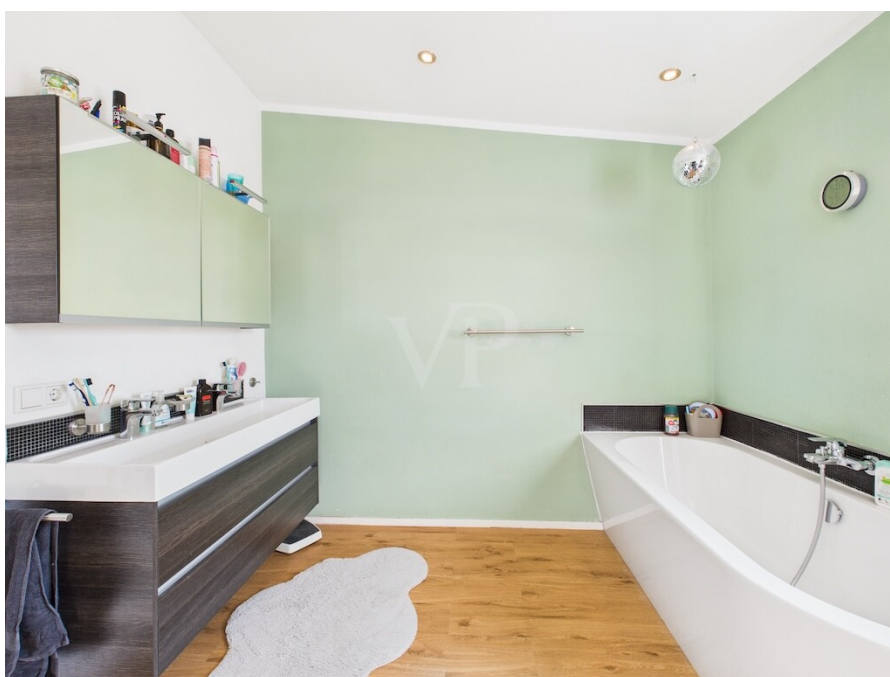
Objektnummer: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## Die Immobilie





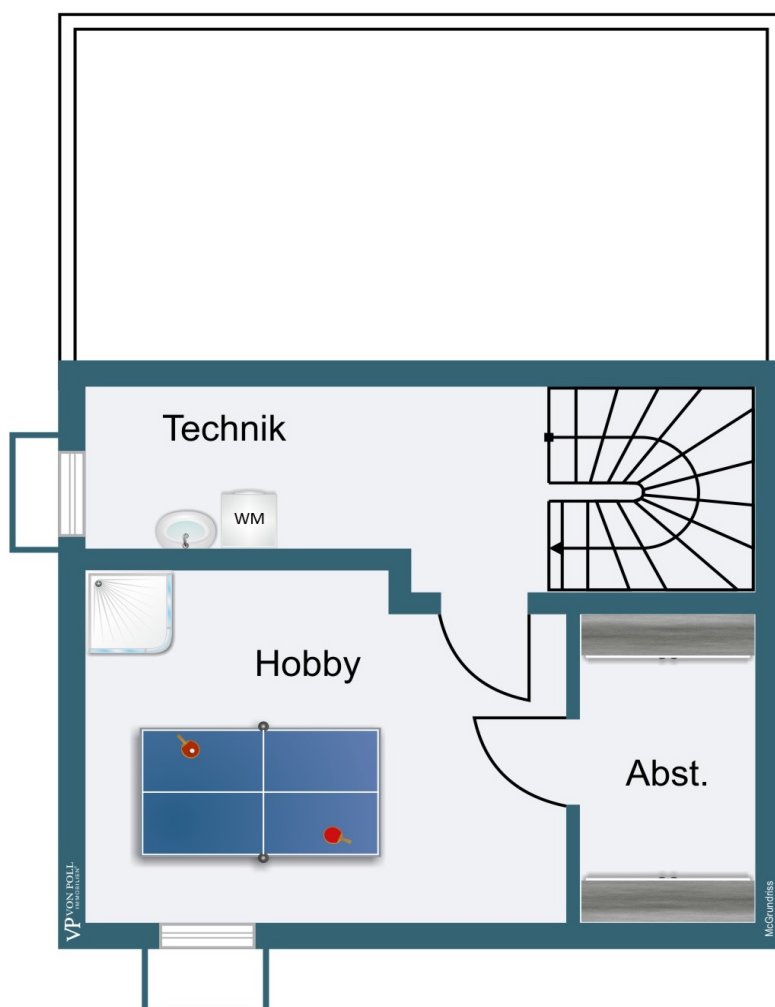
Objektnummer: 25146022 - 85051 Ingolstadt

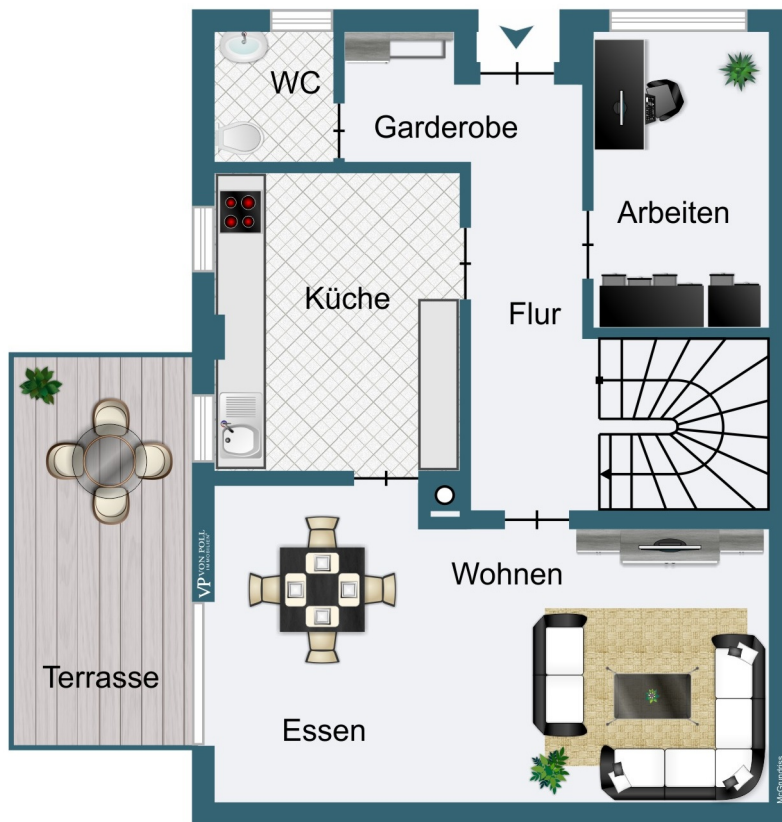
## Die Immobilie



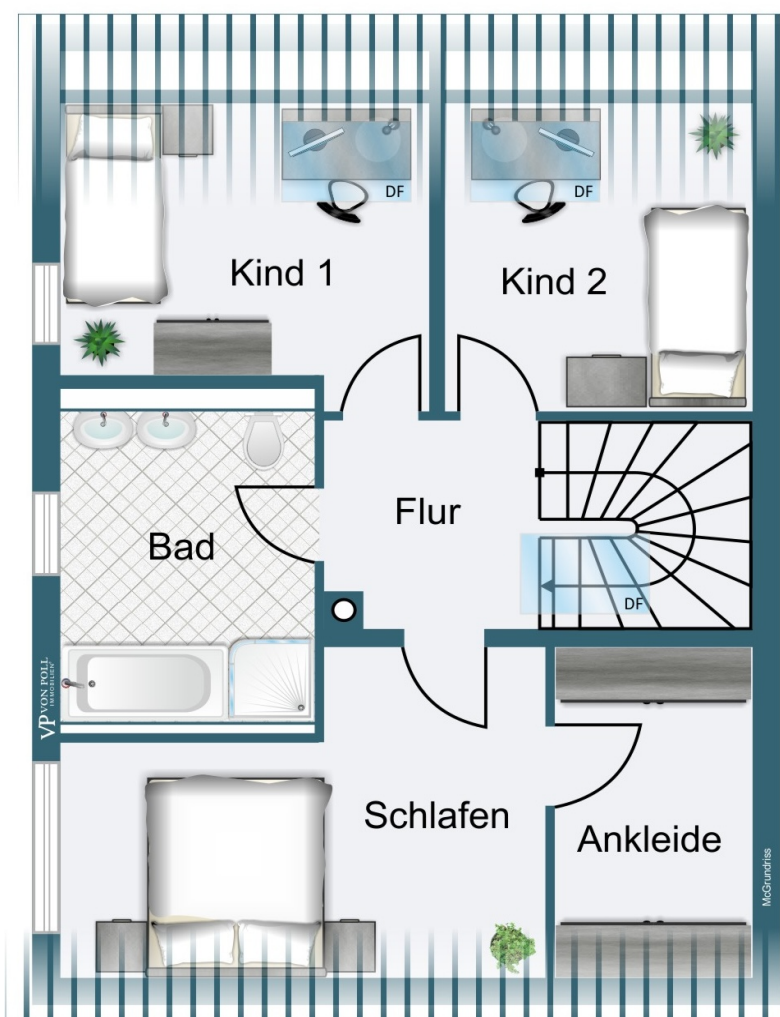
Objektnummer: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## 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: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## Ein erster Eindruck

\*\*\* Ein wahres Schmuckstück - Erstbezug 2016 \*\*\*

Lassen Sie sich verzaubern vom Charme eines wunderschönen Einfamilienhauses mit vielen hochwertigen Ausstattungsdetails - Im Stil der typischen Umbegungsbebauung, jedoch technisch und energetisch in Neubau-Qualität.

Im Erdgeschoss des Hauses mit großzügiger und durchdachter Raumaufteilung befindet sich der Wohn- und Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse, die große Küche mit Kochinsel und ebenfalls Zugang zur Terrasse, ein Arbeits-/ Gästezimmer, Gäste-WC, Garderobe und Flur.

Das Dachgeschoss verfügt über ein Eltern-Schlafzimmer mit Ankleide, zwei Kinderzimmer, einem Bad mit Wanne und Dusche, sowie einer Diele mit Zugtreppe als Zugang zum Dachspitz.

Darüber hinaus wurde die Immobilie teilunterkellert und bietet dort neben dem Technikraum mit Waschmaschinenanschluss sowie Stauraum unter der Treppe noch einen großen Hobbykeller mit separatem Werkstattraum.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine Garage und ein Carport zur Verfügung.

Wohnfläche: ca. 121 m<sup>2</sup> zzgl. KG-Ausbau

Grundanteil: ca. 310 m<sup>2</sup> nach WEG

Objektnummer: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## Ausstattung und Details

\*\*\* Neubau 2015, Erstbezug 2016 \*\*\*

- Massivbauweise (Wärmedämmziegel)
- Teilunterkellerung, ausgebaut
- Terrasse mit Überdachung
- Designer Vinylböden in Holzoptik
- massive Treppe mit Holzstufen in Schreinermeister-Qualität
- Einbauschränk / Garderobe in Schreinermeister-Qualität
- Kamin für Schwedenofenanschluss im Wohn-/Esszimmer
- beheizter Keller-Hobbyraum mit Dusche

\*\*\* Hervorragende Energieeffizienz "A+" \*\*\*

- Kunststofffenster, 3-fach-Verglasung
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Balkon-Photovoltaikanlage auf dem Dach
- sonniger, angelegter Süd-West Garten
- Garage und Carport



Objektnummer: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer seit jeher top-bevorzugten und ruhigen Stadtlage mit familiär geprägtem Umfeld im Ingolstädter Süden, OT Haunwöhr, unweit des Schulzentrums Süd-West. Die Lage zeichnet sich besonders durch seine Nähe zum Stadtzentrum und dem Hauptbahnhof, sowie vielen Sport- und Grünanlagen in der näheren Umgebung aus.

Objektnummer: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.10.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 22.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25146022 - 85051 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)