

Ingolstadt

# IN - Alter Westen: Großzügige Doppelhaushälfte in bester Lage

Objektnummer: 26146113



**KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143,04 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 377 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26146113 - 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: 26146113 - 85049 Ingolstadt**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 26146113      |
| Wohnfläche   | ca. 143,04 m² |
| Zimmer       | 5             |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1977          |
| Stellplatz   | 1 x Garage    |

|             |                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 575.000 EUR                                      |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                 |
| Provision   | 3,57 % (inkl. MwSt.)                             |
| Bauweise    | Massiv                                           |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

**Objektnummer: 26146113 - 85049 Ingolstadt**

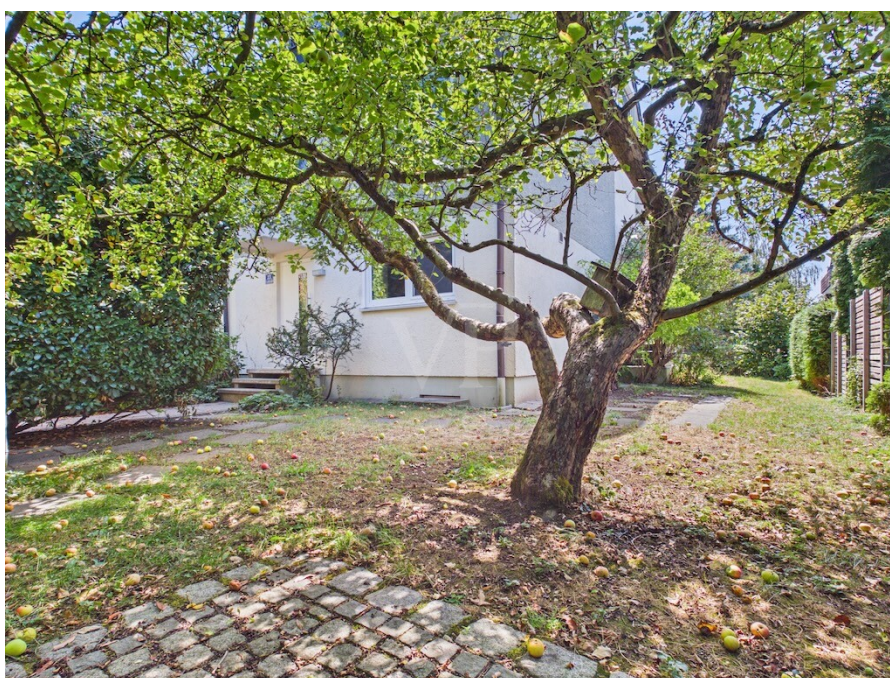
## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 18.07.2036 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 206.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1977           |

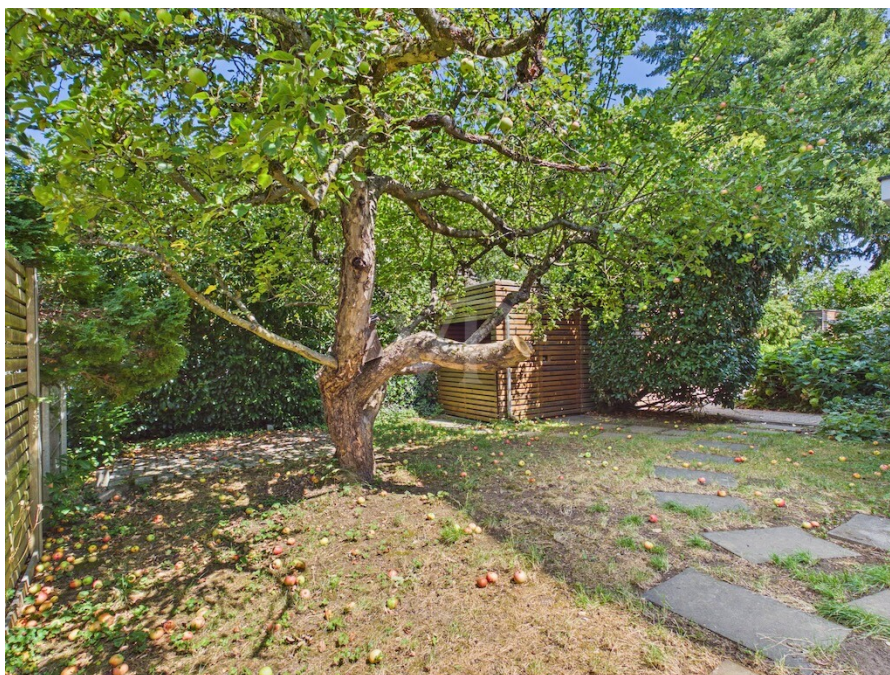
**Objektnummer: 26146113 - 85049 Ingolstadt**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26146113 - 85049 Ingolstadt**

## **Die Immobilie**



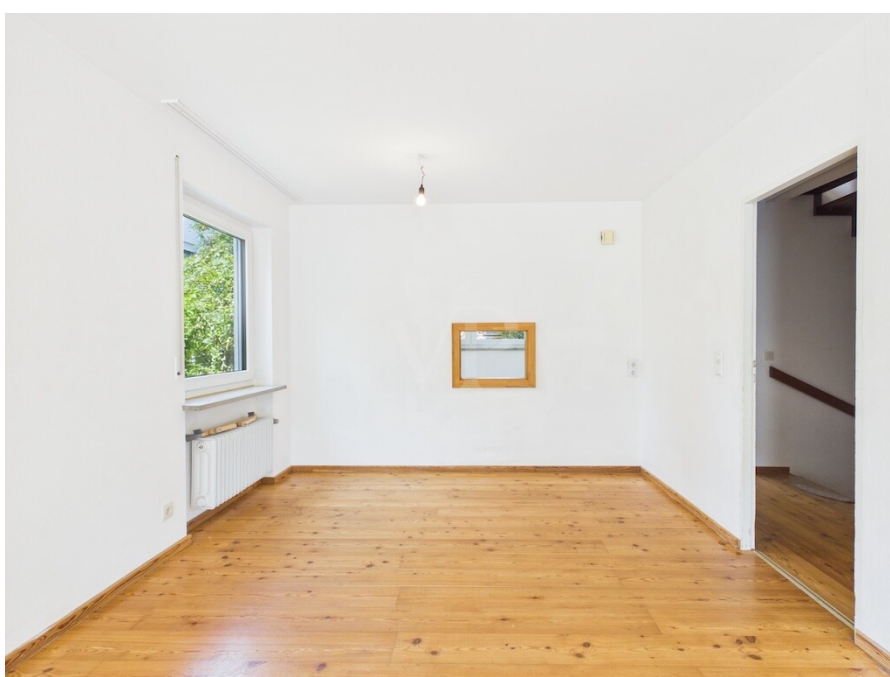
**Objektnummer: 26146113 - 85049 Ingolstadt**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26146113 - 85049 Ingolstadt**

## **Die Immobilie**



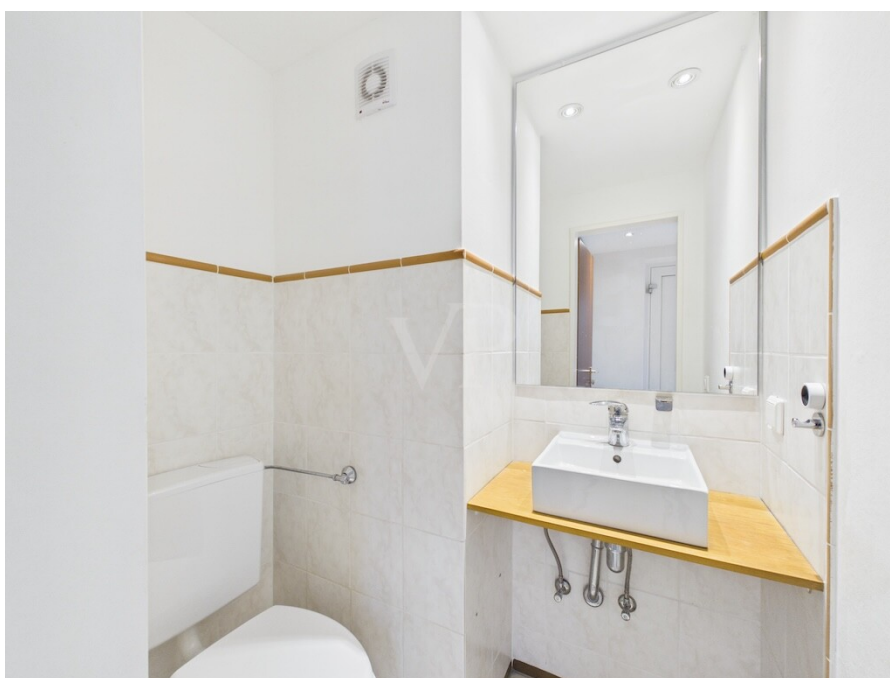
Objektnummer: 26146113 - 85049 Ingolstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26146113 - 85049 Ingolstadt**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26146113 - 85049 Ingolstadt**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26146113 - 85049 Ingolstadt**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26146113 - 85049 Ingolstadt**

## **Die Immobilie**



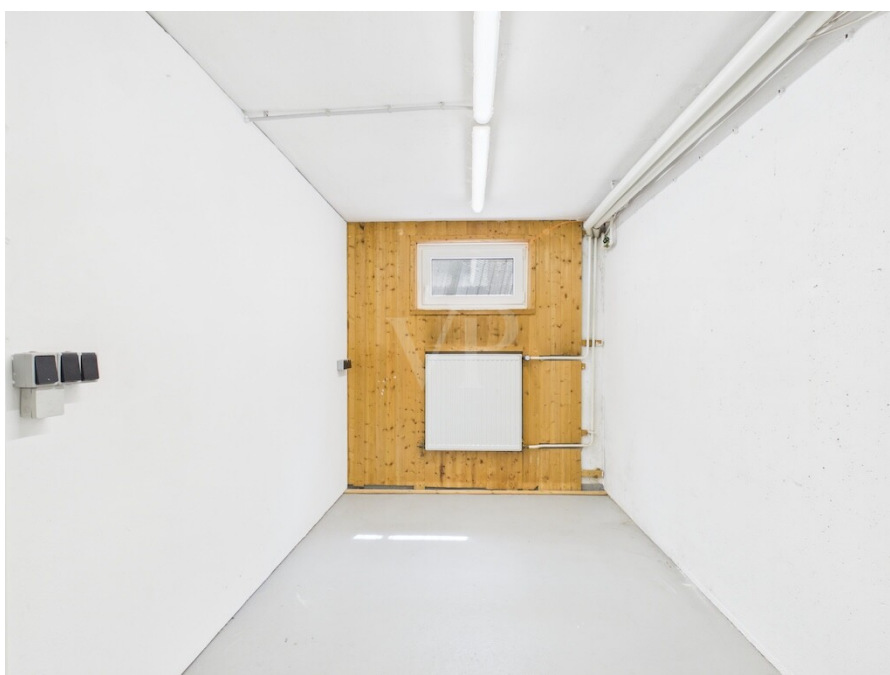
**Objektnummer: 26146113 - 85049 Ingolstadt**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26146113 - 85049 Ingolstadt**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26146113 - 85049 Ingolstadt**

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

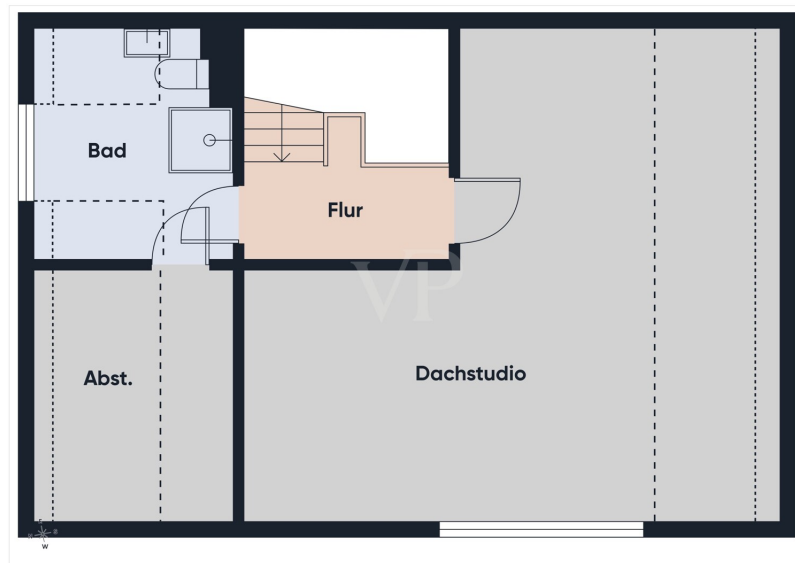
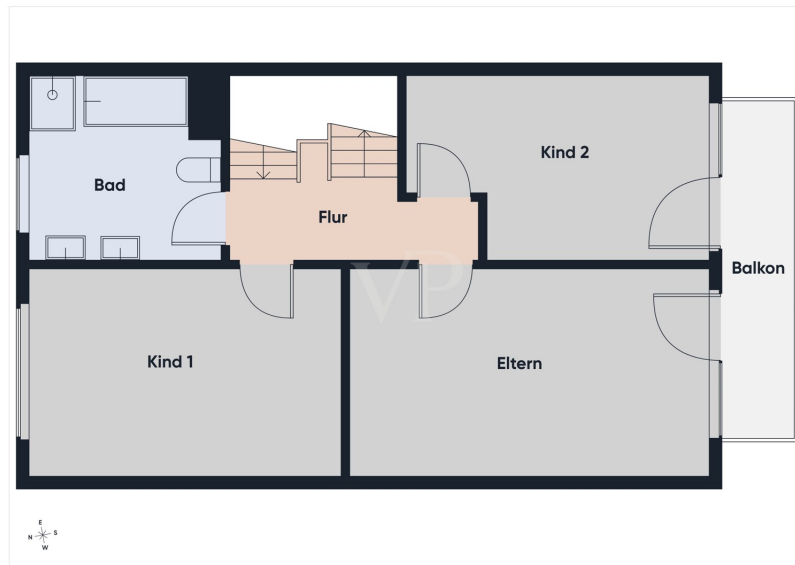
T.: +49 (0)841 - 99 33 27 22

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

Objektnummer: 26146113 - 85049 Ingolstadt

## Grundrisse





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

**Objektnummer: 26146113 - 85049 Ingolstadt**

## Ein erster Eindruck

Großzügige Doppelhaushälfte mit DG-Ausbau, Vollunterkellerung mit Kelleraußentreppe, sonnigem Garten und Garage in bester Lage - IN - Alter Westen

Im Erdgeschoss des familiengerecht gestalteten Hauses befinden sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, eine Küche mit der Möglichkeit zur Installation einer Einbauküche nach eigenen Vorstellungen sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss verfügt über ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Tageslichtbad. Das Elternschlafzimmer und eines der Kinderzimmer bieten jeweils Zugang zum Balkon.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet ein großzügiges und lichtdurchflutetes Studio, das vielseitig genutzt werden kann. Ergänzt wird diese Etage durch einen Abstellraum sowie ein Tageslichtbad.

Die vollunterkellerte Immobilie verfügt darüber hinaus über einen beheizten Hobbyraum mit Kelleraußentreppe, einen Abstellraum, einen Technikraum sowie einen Heizraum.

Übersicht Flächen:

**Wohnfläche nach Bauplan EG + OG + DG: ca. 143,04 qm**

**Grundstück Haus u. Garten: ca. 300 qm**

**+ MEA Mülltonnenplatz: ca. 0,67 qm**

**+ MEA Garage: ca. 37,50 qm**

**+ MEA Weg: ca. 18,36 qm**

**+ MEA Weg: ca. 11,86 qm**

**+ MEA Weg: ca. 9,30 qm**

**= Gesamt: ca. 377,69 qm**

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie für einen umfassenden ersten Eindruck auch vorab in einer virtuellen 360°-Tour. Den Link erhalten Sie bereits bei Ihrer Anfrage mit dem Download des Exposés.

**Objektnummer: 26146113 - 85049 Ingolstadt**

## Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte mit DG-Ausbau
- Neue dreifach verglaste Kunststofffenster (2024) mit Rollläden (teilweise elektrisch), teilweise mit Fliegengittern
- Neue Hauseingangstüre
- Vollunterkellerung mit Kelleraußentreppe
- Beheizter Hobbyraum im KG
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Drei Schlafzimmer im OG
- Lichtdurchflutetes Dachstudio
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken u. WC im OG
- Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch u. WC im DG
- Terrasse im EG und Balkon im OG
- Sonniger, angelegter Garten
- Gartenschuppen
- Neuer Heizungsbrenner (2024)
- Glasfaseranschluss
- Garage

**Objektnummer: 26146113 - 85049 Ingolstadt**

## **Alles zum Standort**

**Hier befinden Sie sich in bester Wohnlage von Ingolstadt!**

**"Ingolstadt - Alter Westen" ist die seit jeher beliebteste und repräsentativste Wohnlage in Ingolstadt. Mit seinem ruhigen und familiären Umfeld, der Nähe zur Innenstadt und dem weitläufigen Naherholungsgebiet Baggersee erfreut sich das Wohngebiet ganz besonderer Beliebtheit. Die Ingolstädter Altstadt, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Biergärten und vielerlei Freizeiteinrichtungen befinden sich in naher Fahrradreichweite. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe gut erreichbar.**

**Objektnummer: 26146113 - 85049 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: 26146113 - 85049 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)**