Ingolstadt – Südost

# Stilvolles Kaffeemühlen-Einfamilienhaus in citynaher Wohnlage, IN-Kothau

***Objektnummer: 25146106***

**KAUFPREIS:** 629.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 131,69 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 238 m²

**Objektnummer: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**


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

**Objektnummer: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25146106 |
| Wohnfläche | ca. 131,69 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1934 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 629.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | 3,57 % (inkl. MwSt.) |
| Nutzfläche | ca. 97 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 17.10.2034 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 228.70 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1934 |

**Objektnummer: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

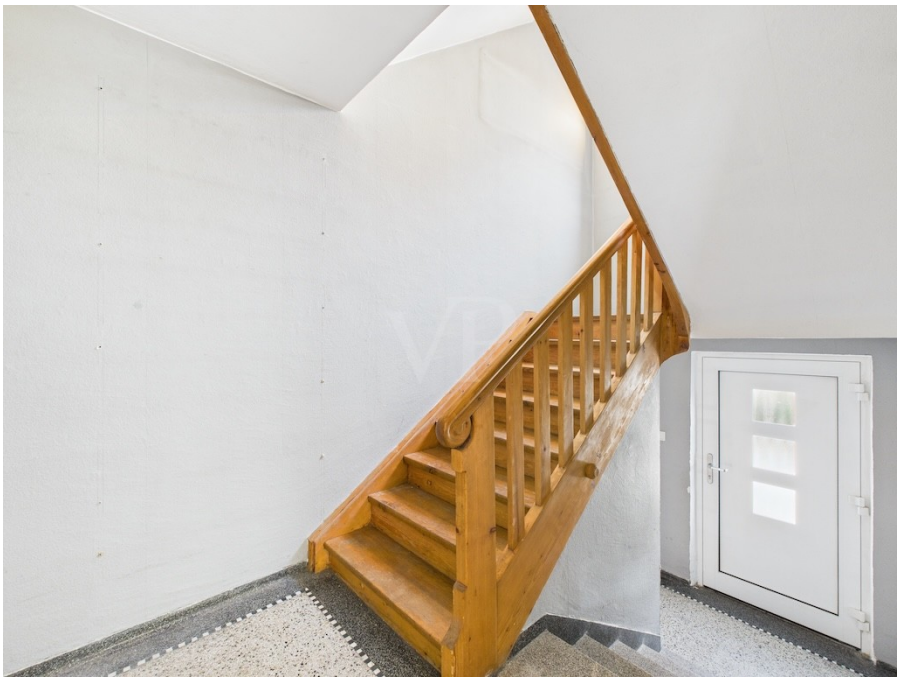
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# Die Immobilie

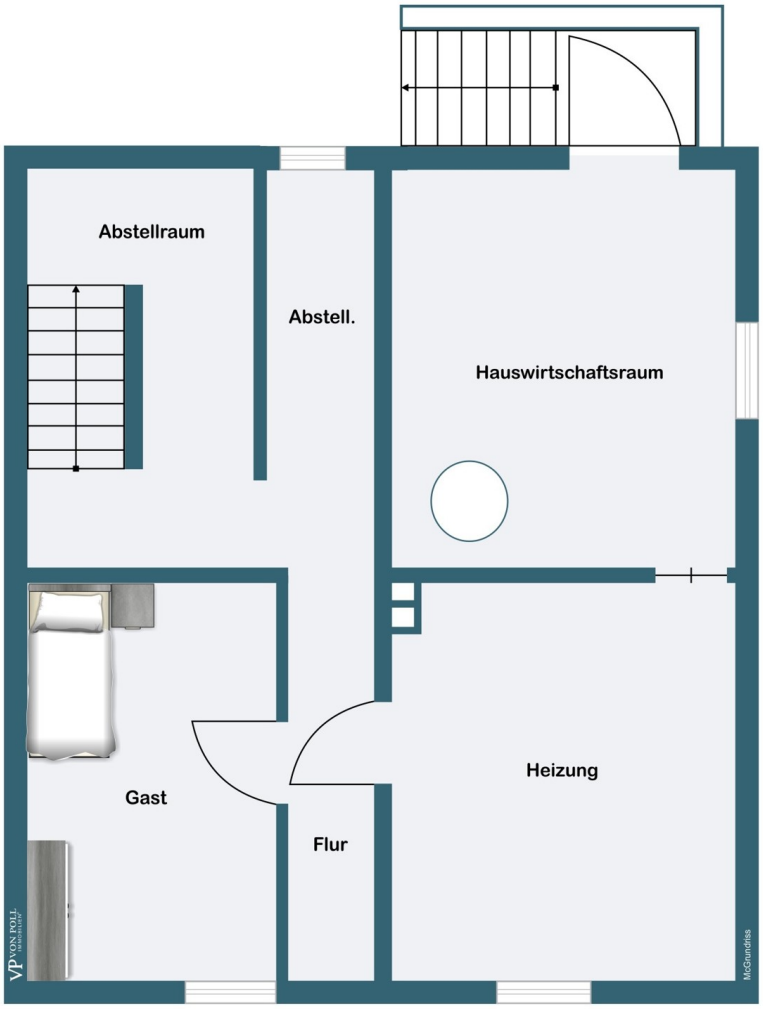


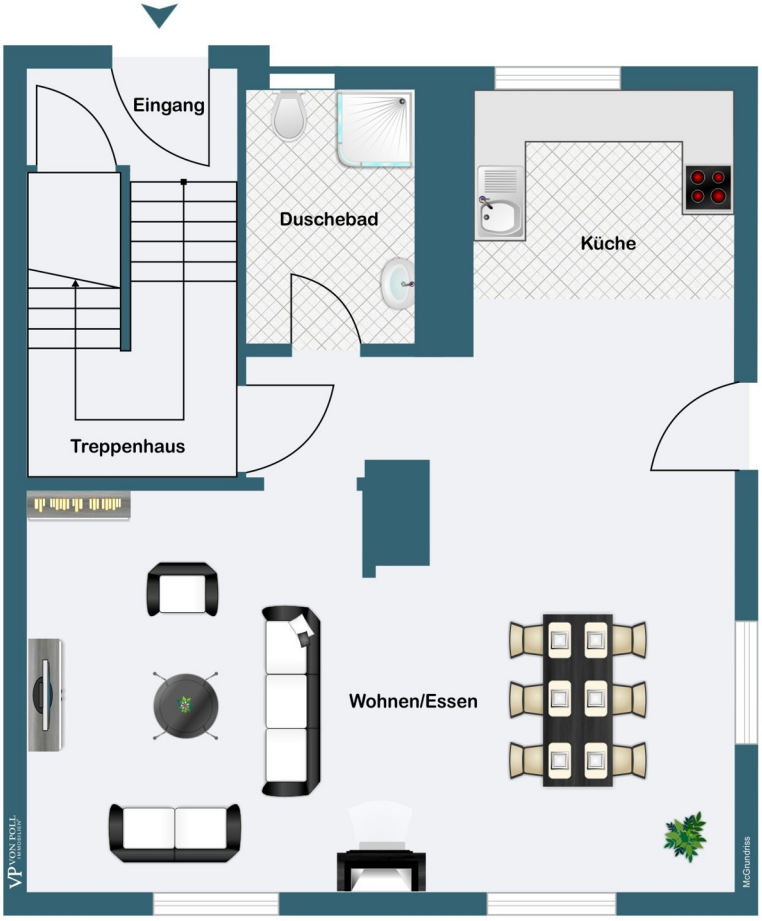
**Objektnummer: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

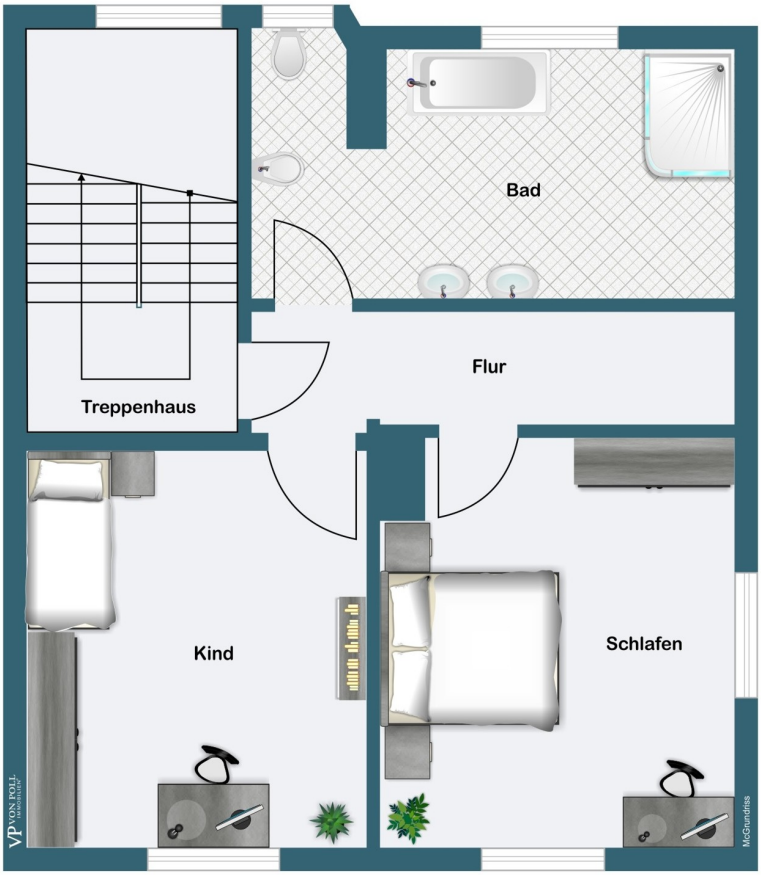
# Die Immobilie

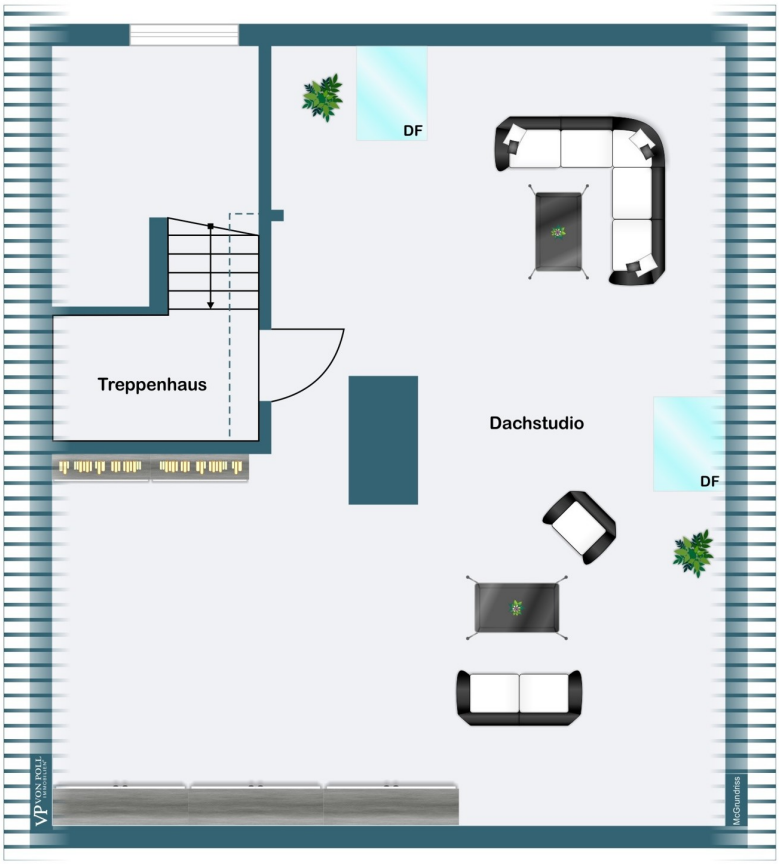
**Objektnummer: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# Grundrisse




Eingang
Duschebad
Küche
Treppenhaus
Wohnen/Essen


Bad
Flur
Treppenhaus
Kind
Schlafen




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: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses stilvolle und historische freistehende Einfamilienhaus im klassischen Kaffeemühlen-Stil aus dem Baujahr 1934, dass über die letzten Jahre hinweg ständig modernisiert und renoviert wurde. Das Haus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage und spiegelt mit seinem historischen Holztreppenhaus, den Terrazzo-Böden, der maßgeschneiderten breiten Treppe und den Kastenfenstern den zeitlosen Charme der 1930er Jahre wider.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohn-/ Esszimmer mit Zugang in den Garten, eine offene Küche sowie ein Duschbad. Das Obergeschoss verfügt über ein Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und großes Bad mit Badewanne, XXL Dusche, Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper, Bidet und WC.

Das Dachgeschoss wurde ca. im Jahr 2000 ausgebaut und 2017 komplett neu gedämmt. Es bietet Platz für die Einrichtung eines zusätzlichen Schlafzimmer, Spielzimmer, Büro oder ähnliches.

Zudem stehen mehrere Räume in der Vollunterkellerung mit zwei Abstellräumen, Hauswirtschaftsraum, Heizraum und beheiztes Gästezimmer zur Verfügung.

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

**Objektnummer: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# Ausstattung und Details

- Kaffeemühlenhaus-Einfamilienhaus mit Vollunterkellerung
- historisches Treppenhaus mit Terrazzo-Böden u. maßgeschneiderte breite Treppe
- Ausbau DG ca. im Jahr 2000
- helles und lichtdurchflutetes Wohn-/ Esszimmer mit Zugang in den Garten
- großzügige Schlafräume
- DG-Studio mit zwei Dachflächenfenster
- offene, moderne Küche mit Natursteinarbeitsplatte u. erhöhter Geschirrspülmaschine
- großes Bad mit Badewanne, XXL Dusche, Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper, Bidet
- zusätzliches Duschbad im EG
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung u. Außenrollos
- Eichenparkett-Böden u. Fließen
- Gasheizung (Baujahr 1998)
- beheiztes Gästezimmer im Keller
- Glasfaseranschluss
- schön eingewachsener Garten u. überdachte Terrasse
- Grundwasserpumpe
- Hochteich mit Pumpe u. Hochbeete
- Gartenhaus
- Fahrradschuppen
- Müllhäuschen
- Kelleraußentreppe
- 3 Außenstellplätze

Modernisierungen / Renovierungen:

- 2000: neue Dacheindeckung
- 2010: sämtliche Fenster u. Innentüren erneuert
- 2016 - 2021: sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen erneuert
- 2016 - 2021: Elektrik modernisiert
- 2016 - 2021: Moderne Gestaltung des Grundriss (offener Wohn-/Essbereich, großes Bad)
- 2016 - 2021: neue Böden verlegt
- 2017: neue Dämmung des Dachgeschoss
- 2019: Anbringung eines Außenkamin
- 2021: Errichtung Gästezimmer im KG
- 2024: Neugestaltung des Garten

**Objektnummer: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in sehr gefragter und zentrumsnaher Wohnlage unweit dem Hauptbahnhof Ingolstadt im beliebten südöstlichen Stadtteil Ingolstadt-Kothau. Die Immobilie liegt ruhig gelegen, in einem verkehrsberuhigten Bereich umgeben von Häusern.

Im Umkreis von 5 km erreicht man alle wünschenswerten Einrichtungen des täglichen Bedarf wie z.B. Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Restaurants, uvm. Die Lage ist vor allem bei Familien sehr beliebt, da Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in kürzesten Wegen zu erlagen sind.

Das Angebot an öffentliche Verkehrsmittel lässt zudem keine Wünsche offen, so befindet sich in wenigen Metern entfernt eine Bushaltestelle, der Ingolstädter Hauptbahnhof als auch die nächstgelegene Autobahnauffahrt sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

**Objektnummer: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 228.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com