

Ingolstadt

A true gem!! New single-family home (built in 2016) in a prime location, Ingolstadt-South, Alt-Haunwöhr

*Property ID: 25146022*



**PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 310 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25146022 - 85051 Ingolstadt

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25146022 - 85051 Ingolstadt**

## At a glance

Property ID	25146022	Purchase Price	749.000 EUR
Living Space	ca. 121 m <sup>2</sup>	Commission	3,57 % (inkl. MwSt.)
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Bathrooms	1		
Year of construction	2015		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage		

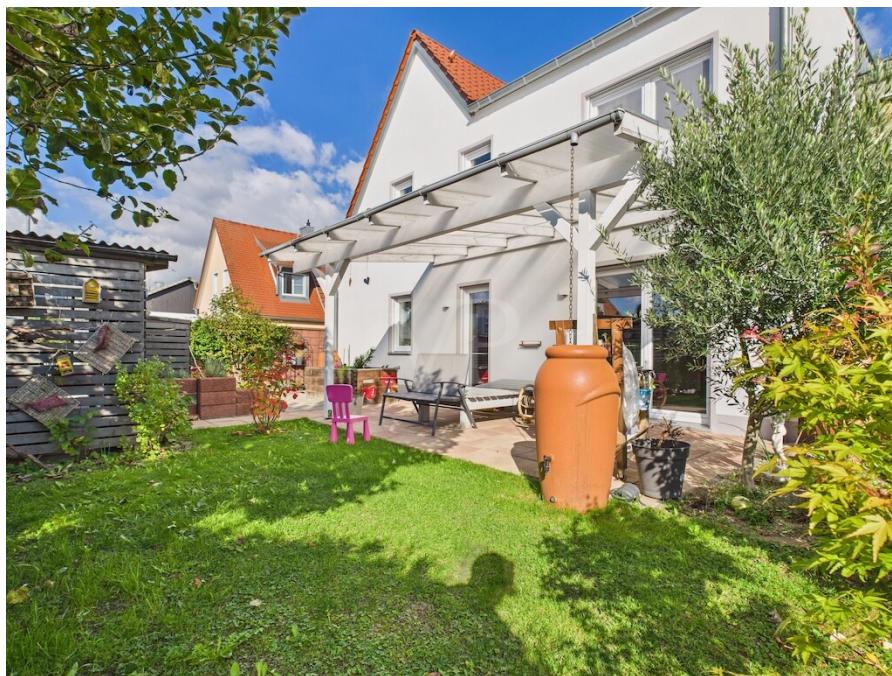
Property ID: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	22.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.10.2026	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## The property



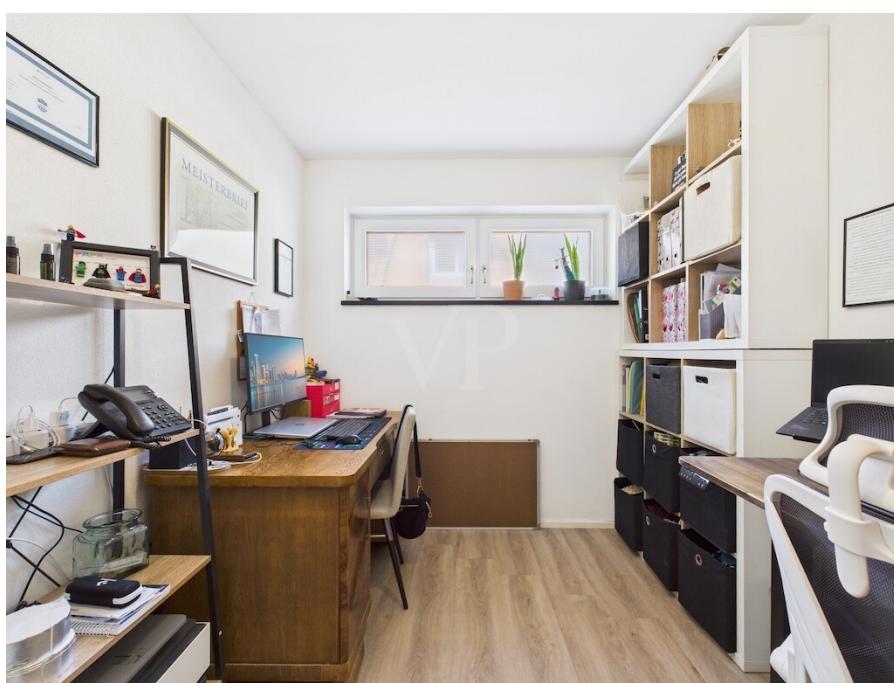
Property ID: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## The property



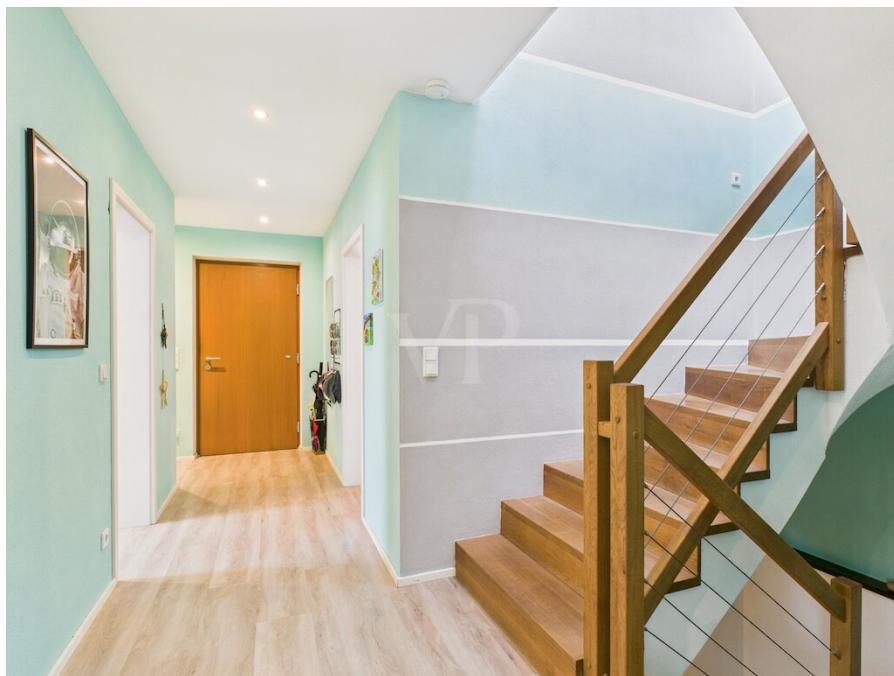
Property ID: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## The property



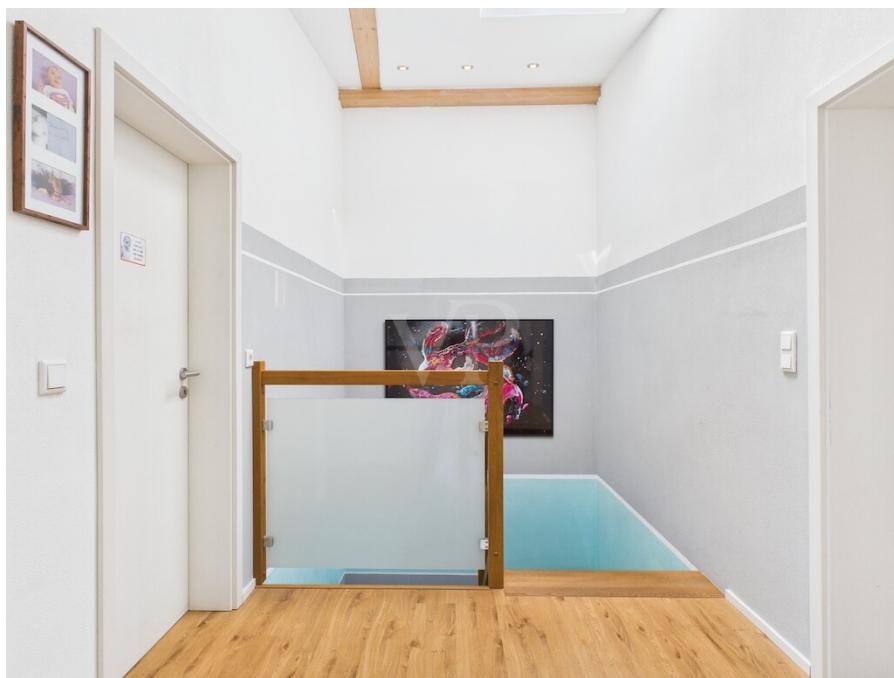
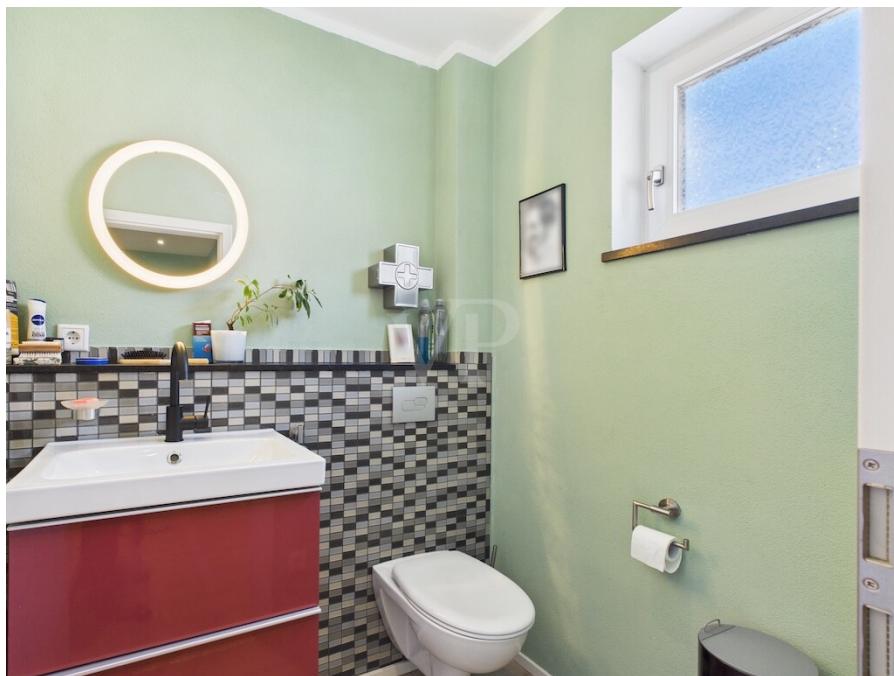
Property ID: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## The property



Property ID: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## The property



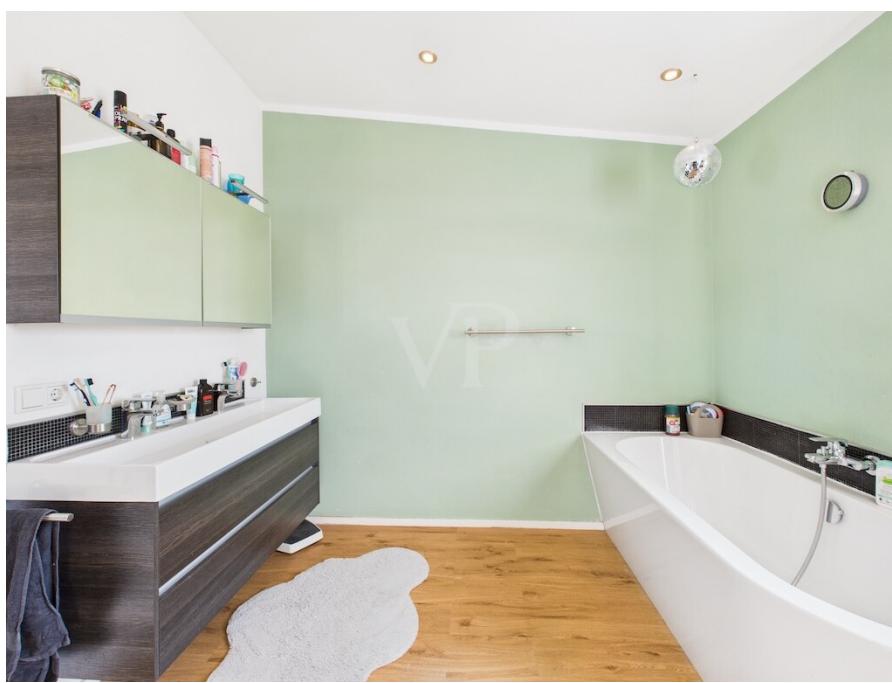
Property ID: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## The property



Property ID: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## The property



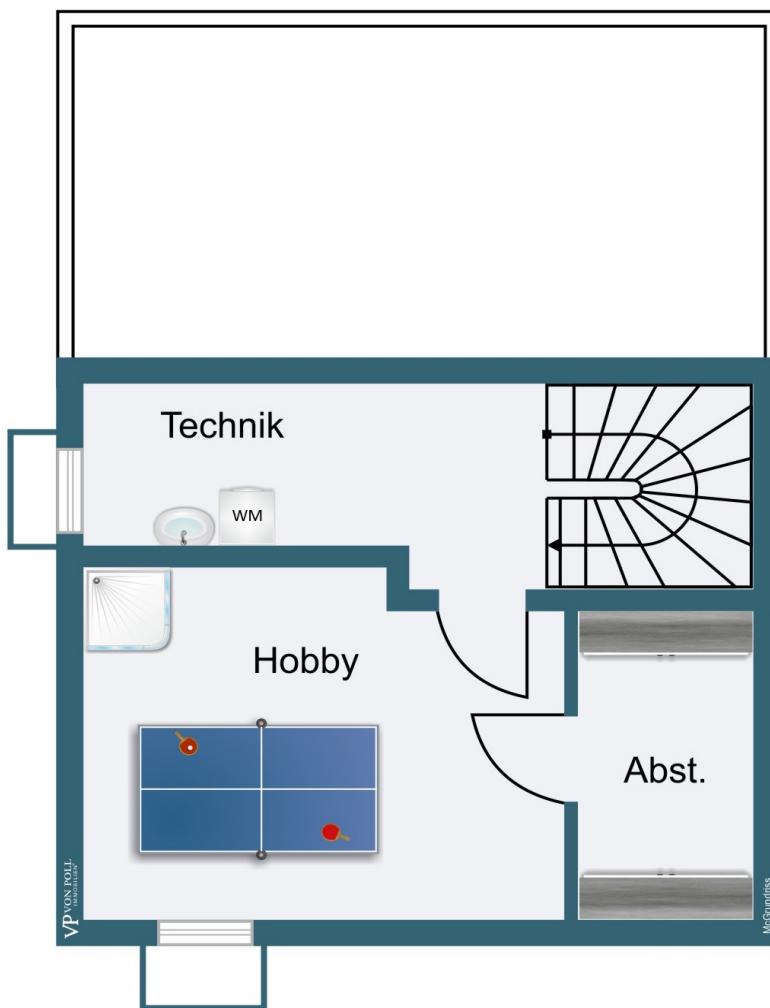
Property ID: 25146022 - 85051 Ingolstadt

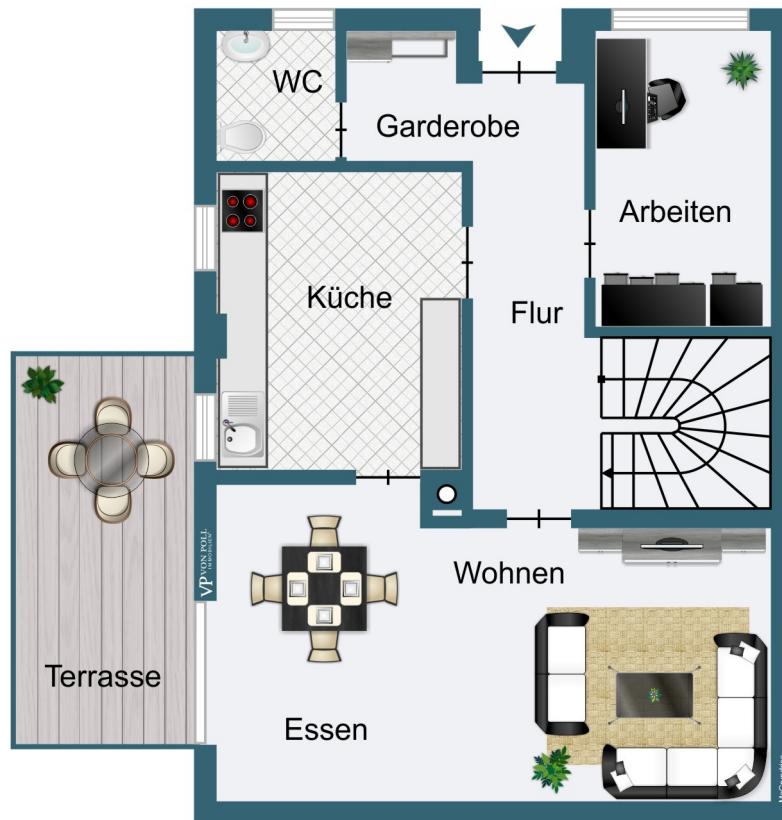
## The property

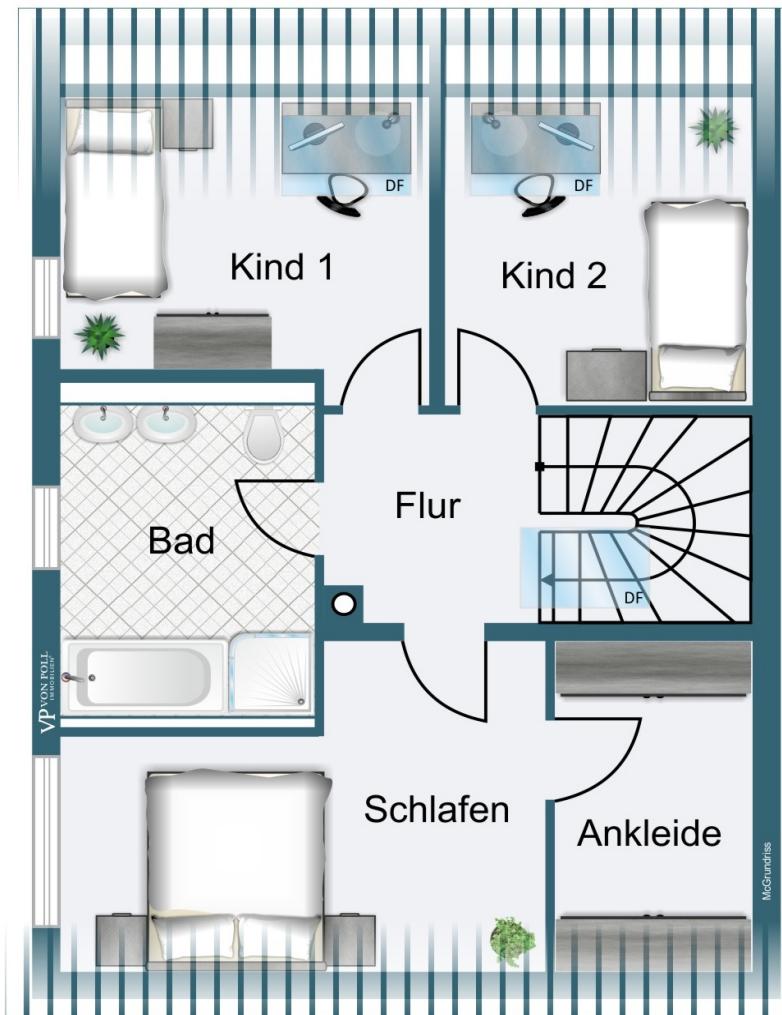


Property ID: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25146022 - 85051 Ingolstadt**

## A first impression

\*\*\* A true gem - first occupancy 2016 \*\*\* Be enchanted by the charm of this beautiful detached house with many high-quality features – built in the style of typical local architecture, yet with new-build technical and energy-efficient standards. The ground floor of the house boasts a spacious and well-designed layout, including a living and dining area with access to the covered terrace, a large kitchen with a cooking island and also access to the terrace, a study/guest room, a guest WC, a cloakroom, and a hallway. The upper floor features a master bedroom with a dressing room, two children's bedrooms, a bathroom with a bathtub and shower, and a hallway with a pull-down ladder leading to the attic. The property also has a partial basement, which, in addition to a utility room with a washing machine connection and storage space under the stairs, offers a large hobby room with a separate workshop. A garage and a carport are available for your vehicles. Living area: approx. 121 m<sup>2</sup> plus basement conversion. Land area: approx. 310 m<sup>2</sup> according to the German Condominium Act (WEG).

Property ID: 25146022 - 85051 Ingolstadt

## Details of amenities

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

- Massivbauweise (Wärmedämmziegel)
  - Teilunterkellerung, ausgebaut
  - Terrasse mit Überdachung
  - Designer Vinylböden in Holzoptik
  - massive Treppe mit Holzstufen in Schreinermeister-Qualität
  - Einbauschrank / 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

**Property ID: 25146022 - 85051 Ingolstadt**

## All about the location

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.

**Property ID: 25146022 - 85051 Ingolstadt**

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25146022 - 85051 Ingolstadt**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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