Ingolstadt / Friedrichshofen

Top modernes RMH mit DG-Studio in bester Familien-Wohnlage, IN-Friedrichshofen

Property ID: 25146009

PURCHASE PRICE: 728.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 143 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 177 m^2

Property ID: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

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

Property ID: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

At a glance

Property ID	25146009
Living Space	ca. 143 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	01.09.2025
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2017
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	728.000 EUR
Commission	3,57 % (inkl. MwSt.)
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Energy Data

Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	06.10.2027

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	12.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

The property

Property ID: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

The property

Property ID: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

The property

Property ID: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

The property

Property ID: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

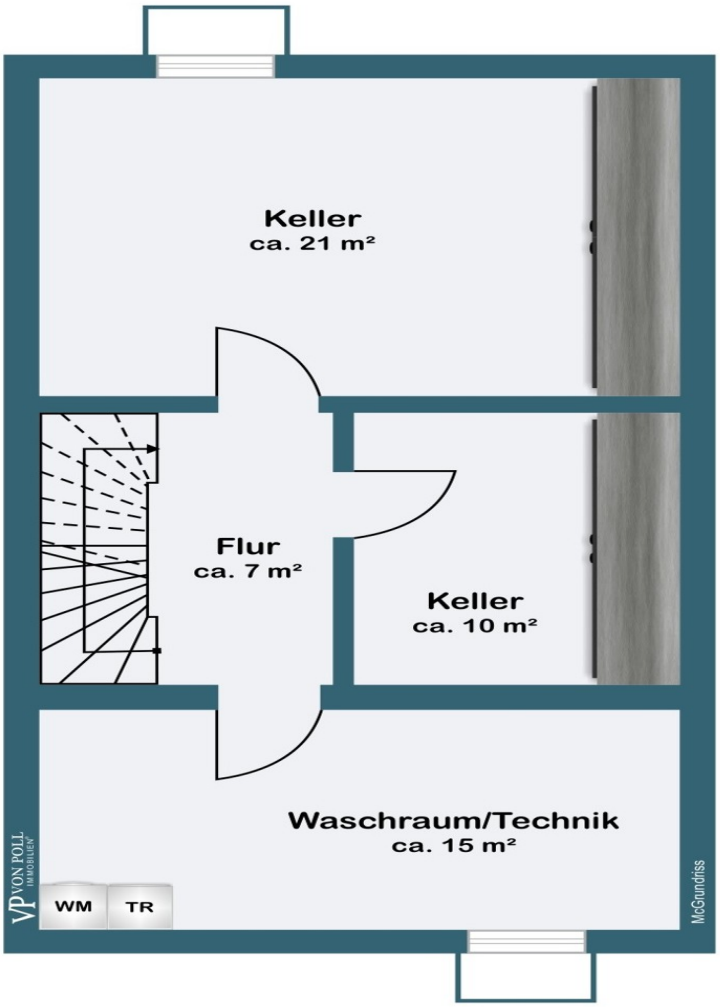
The property

Property ID: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

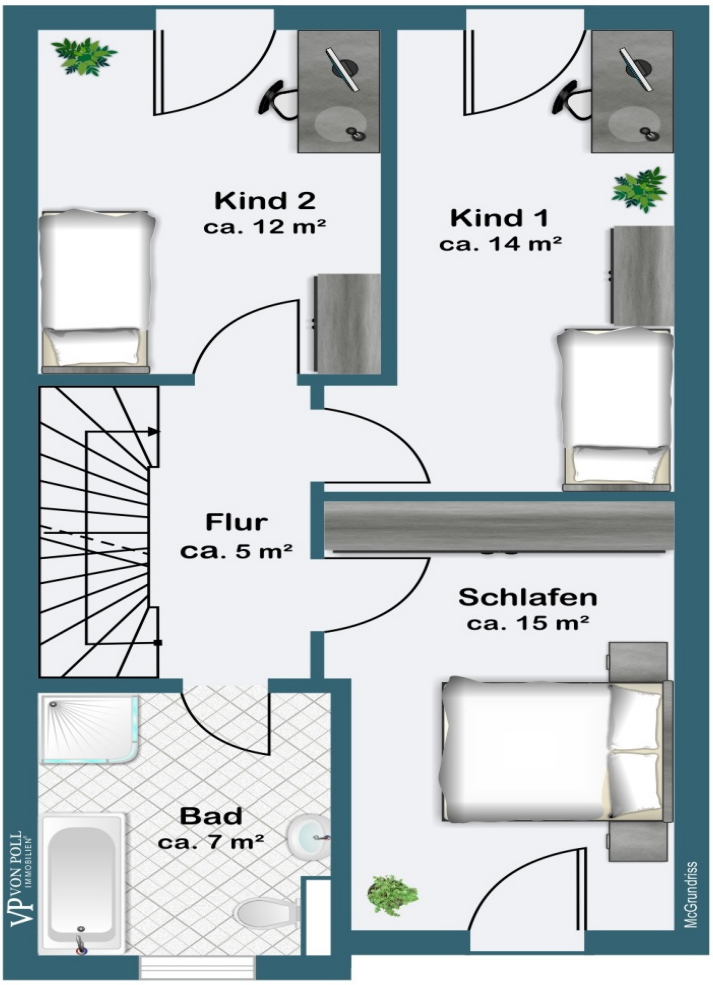
The property

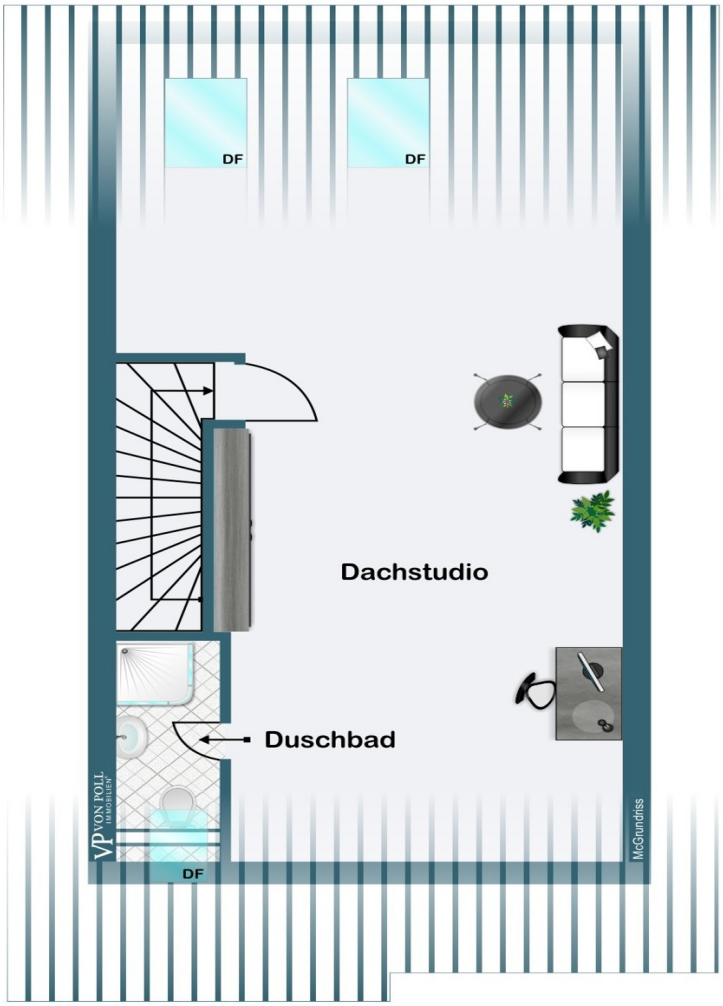
Property ID: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Floor plans



Terrasse
ca. 18 m²
Wohnen/Essen
ca. 37 m²
Diele
ca. 5 m²
WC
ca. 2 m²
Kochen
ca. 8 m²
VON POLL IMMOBILIEN
McGrundriss


Kind 2
ca. 12 m²
Kind 1
ca. 14 m²
Flur
ca. 5 m²
Schlafen
ca. 15 m²
Bad
ca. 7 m²
VON POLL IMMOBILIEN
McGrundriss



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: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

A first impression

Top-modernes und komfortables Niedrigenergie-Reihenmittelhaus (KfW 55) mit Dachgeschossausbau, insgesamt 4 Schlafräume, 2 Bäder, Vollunterkellerung, Garage und Stellplatz im beliebtesten Familien-Neubaugebiet von Ingolstadt-West / Friedrichshofen. Im Erdgeschoss des wunderbar hellen Reihenhauses in sonniger und unverbaubarer Südausrichtung mit ca. 143 m² Wohnfläche befindet sich der großzügige Wohn- u. Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse (Pergola mit Glasdach und Markise), Küche, Gäste-WC und Flur mit Garderobe. Eine massive Treppe mit hochwertigem Natursteinbelag führt in das als Vollgeschoss ausgeführte Obergeschoss mit Eltern-Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer und Bad (mit Wanne und Dusche). Zusätzlich wurde das Dachgeschoss als DG-Studio mit 3 Dachflächenfenster und Duschbad ausgebaut. Darüber hinaus ist das Reihenhaus voll unterkellert und verfügt neben dem Hauswirtschafts-/ Technikraum und einem Lagerraum zusätzlich über einen Fitnessraum. Für Fahrzeuge steht eine Garage und ein oberirdischer Stellplatz zur Verfügung.

Property ID: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Details of amenities

- großes Reihenmittelhaus mit DG-Ausbau
- Niedrigenergiebauweise nach EnEV 2016 (KfW 55)
- Realteilung des Grundstücks
- 3 Schlafräume + DG Studio
- 2 Bäder + Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- Kunstofffenster mit 3-fach Verglasung
- Wärmepumpe
- Entkalkungsanlage
- Garage
- Pkw-Stellplatz

Property ID: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2027. Endenergiebedarf beträgt 12.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. 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 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.

Property ID: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andreas Lindner

Ziegelbräustraße 14 Ingolstadt
E-Mail: ingolstadt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com