

Ingolstadt

# Detached house with plenty of space and approx. 223 m<sup>2</sup> of living space - expansion potential near the city center

*Property ID: 25146007*



---

PURCHASE PRICE: 659.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 443 m<sup>2</sup>

---

Property ID: 25146007 - 85057 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: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## At a glance

Property ID	25146007	Purchase Price	659.000 EUR
Living Space	ca. 107 m <sup>2</sup>	Commission	3,57 % (inkl. MwSt.)
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 283 m <sup>2</sup>
Year of construction	1993	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Garage		

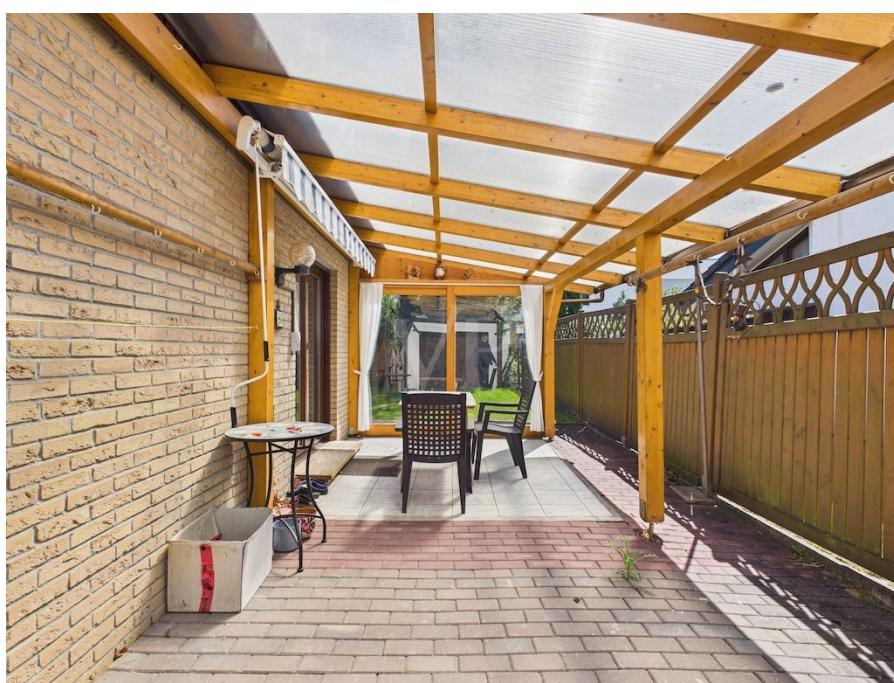
Property ID: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	15.04.2035	Final energy consumption	177.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## The property



Property ID: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## The property



Property ID: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## The property



Property ID: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## The property



Property ID: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## The property



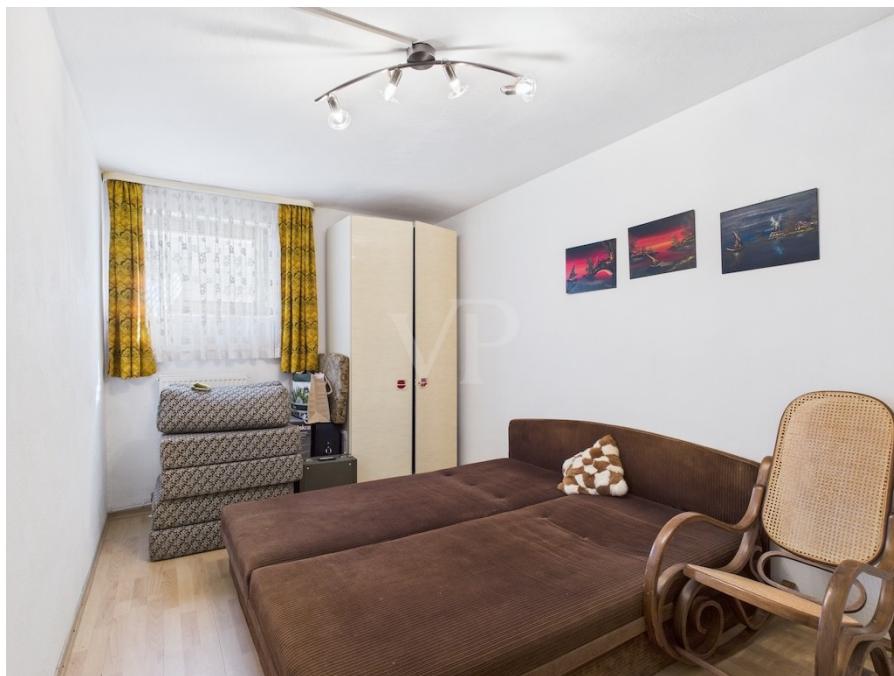
Property ID: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## The property



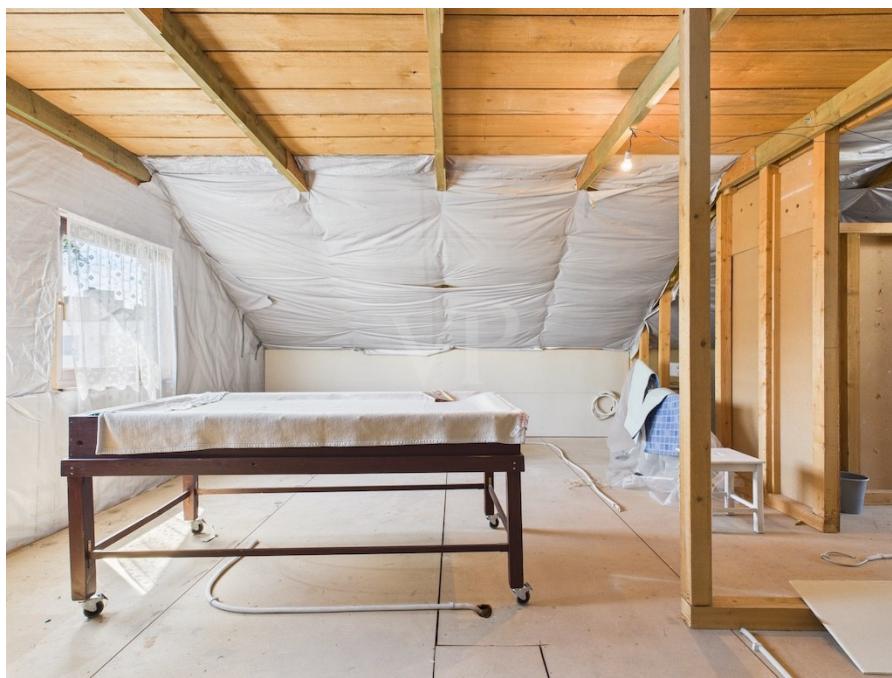
Property ID: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## The property



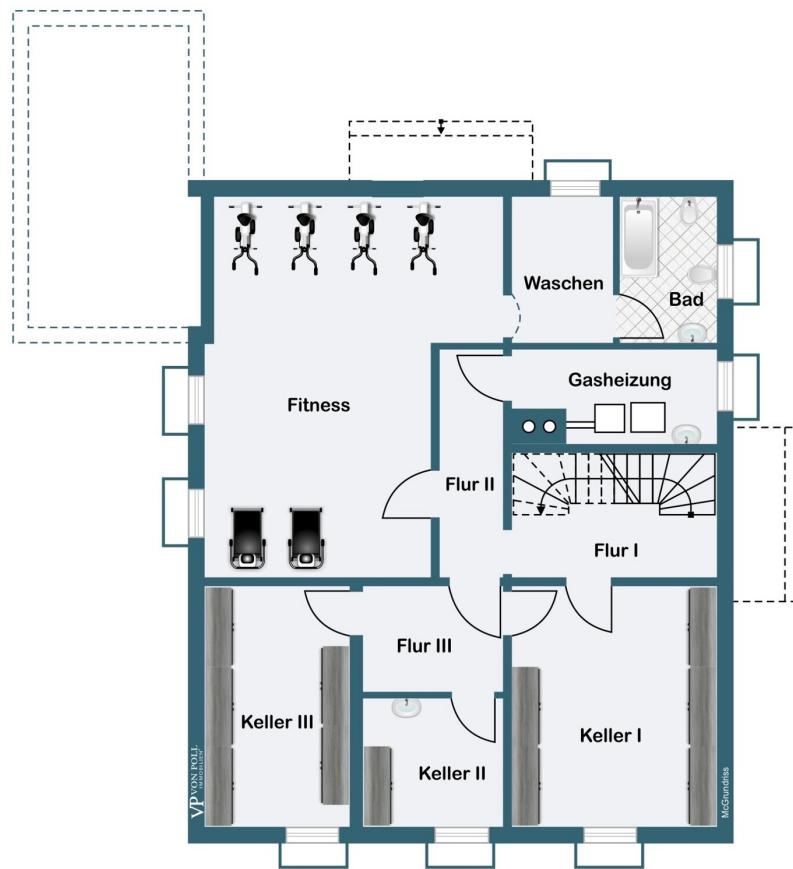
Property ID: 25146007 - 85057 Ingolstadt

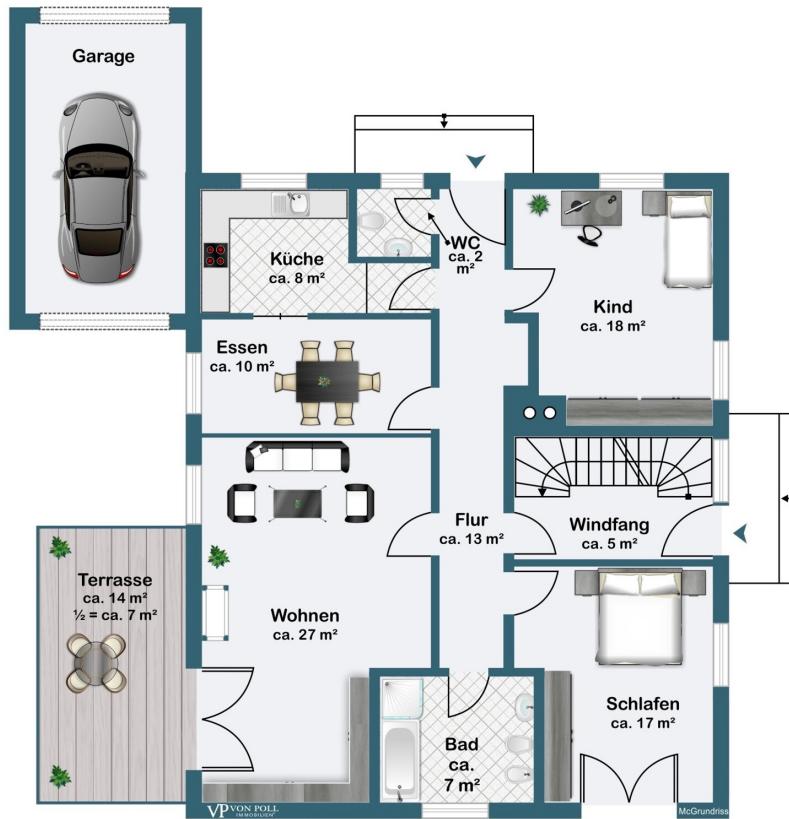
## The property

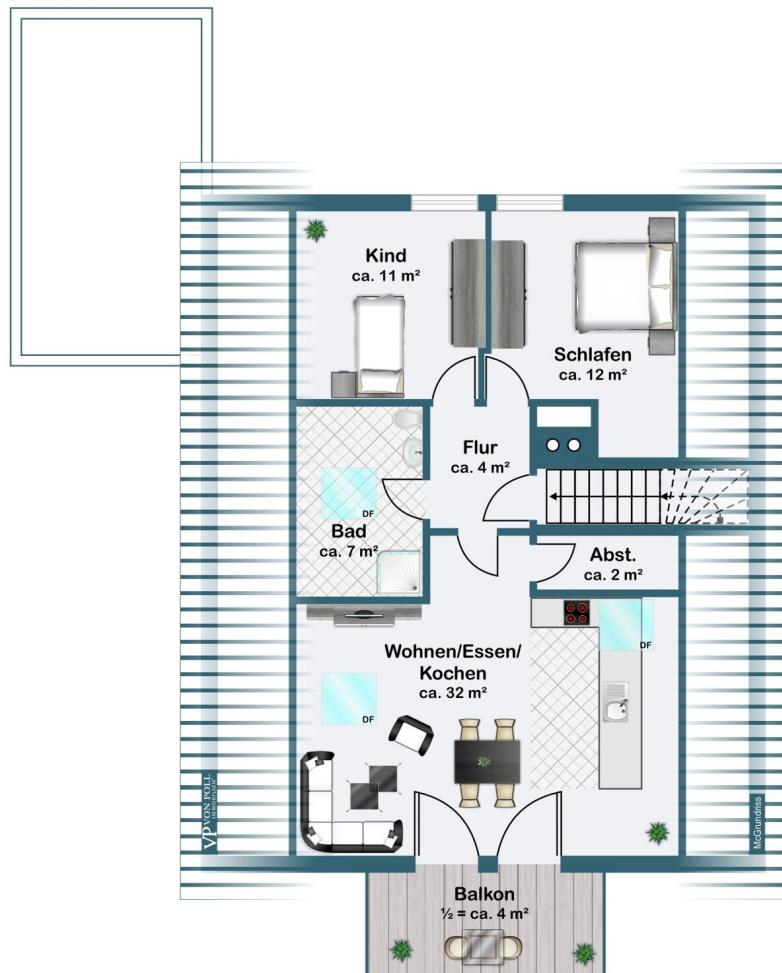


Property ID: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## 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: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## A first impression

For sale is an exceptionally attractive property with ample space and further development potential in a very central residential area of Ingolstadt. Built in 1993 by the renowned company Kampa as a single-family home with a doctor's office, this timber-framed house features a ground floor, attic, and full basement. Initially used as a doctor's office, it was converted to residential use around 2006. The property offers exceptional flexibility thanks to its original design with two separate entrances, providing access to the ground floor and, independently, to the basement and attic. Currently, the spacious ground floor, spanning approximately 107 m<sup>2</sup>, comprises a living room, kitchen/dining area, bedroom, children's room, bathroom, hallway, storage room, and a covered terrace. The full basement provides additional finished and heated space, including a large fitness room, bathroom, kitchen, and two further rooms suitable for flexible use. According to the architect's plans, this area can be developed into a living space of approximately 44 m<sup>2</sup> and an additional approximately 55 m<sup>2</sup> of usable space. Furthermore, the attic offers further potential. The architect's plans suggest that a comfortable 3-room apartment with approximately 72 m<sup>2</sup> of living space can be created here. The property thus offers a potential living space of approximately 223 m<sup>2</sup> and a total usable area of approximately 283 m<sup>2</sup>.

Property ID: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## Details of amenities

- Einfamilienhaus mit Ausbaupotential
- Vollunterkellerung, weitgehend ausgebaut
- Dachgeschoss, ausbaufähig
- 2 Hauseingänge
- Gas-Zentralheizung erneuert in 2023
- Garage

**Property ID: 25146007 - 85057 Ingolstadt**

## All about the location

Die Immobilie liegt in zentraler Wohnlage nahe dem nördlichen Grüngürtel, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt. Ein großer Vorteil ist die Erreichbarkeit der Audi AG in Fahrradreichweite, sowie eine Bushaltestelle, die sich in nur 100 Meter Entfernung zum Objekt befindet. Außerdem stehen alle notwendige Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Ärzte oder auch Apotheken im nahen Umfeld zur Verfügung.

Das an der Donau gelegene Ingolstadt mit aktuell ca. 140.000 Einwohnern bietet hohen und modernen Wohnkomfort inmitten der Wirtschaftsregion München / Nürnberg. Selbst ein wichtiger Standort der Automobilindustrie und vieler Zulieferunternehmen verfügt die kreisfreie Stadt mit Autobahn- und ICE-Anschluss über eine perfekte Verkehrsanbindung. Weitläufige Parks, Grünanlagen und viele Sportmöglichkeiten sorgen für den Erholungsfaktor der Stadt. Über die Region hinaus bekannt ist Ingolstadt für seine schöne Altstadt, über die sich stadtbildprägend das Liebfrauenmünster erhebt, welches im 14. Jahrhundert im Stil der Spätgotik erbaut wurde. Weitere Sehenswürdigkeiten sind das medizinhistorische Museum, das Kreuztor, das Alte Rathaus sowie das Neue Schloss. Außerdem beherbergt Ingolstadt eine der schönsten Barockkirchen Bayerns: Maria de Victoria, welche besonders für ihr herausragendes Deckenfresko bekannt ist.

Property ID: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 177.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25146007 - 85057 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)