

Ingolstadt

# Charmante Altbauwohnung in Toplage, IN-Süd nahe Hauptbahnhof

Property ID: 25146113



**PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 61,03 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25146113 - 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: 25146113 - 85051 Ingolstadt

## At a glance

Property ID	25146113	Purchase Price	298.000 EUR
Living Space	ca. 61,03 m <sup>2</sup>	Commission	3,57 % (inkl. MwSt.)
Floor	2	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1905		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25146113 - 85051 Ingolstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	117.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.10.2032	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1905

Property ID: 25146113 - 85051 Ingolstadt

## The property



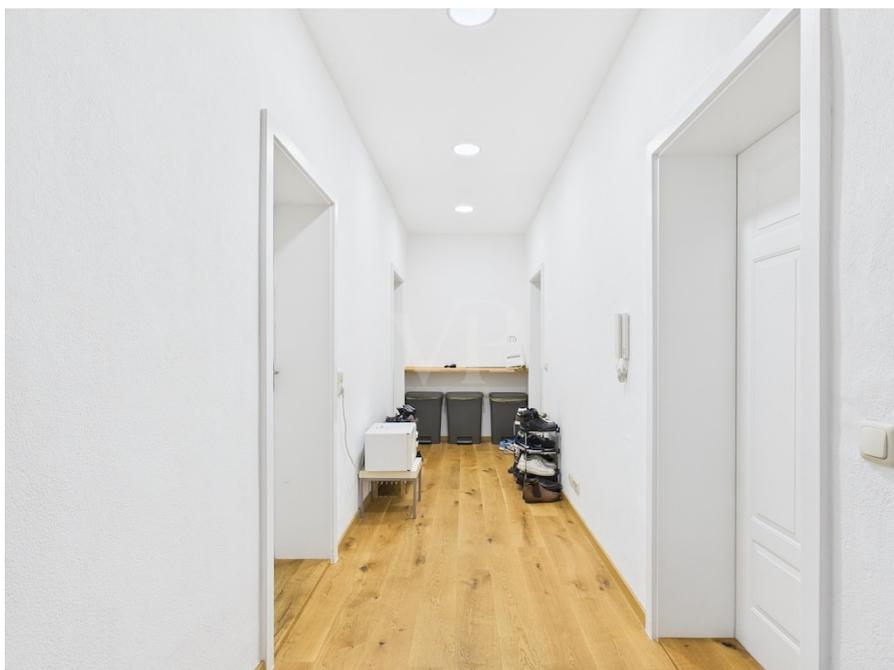
Property ID: 25146113 - 85051 Ingolstadt

## The property



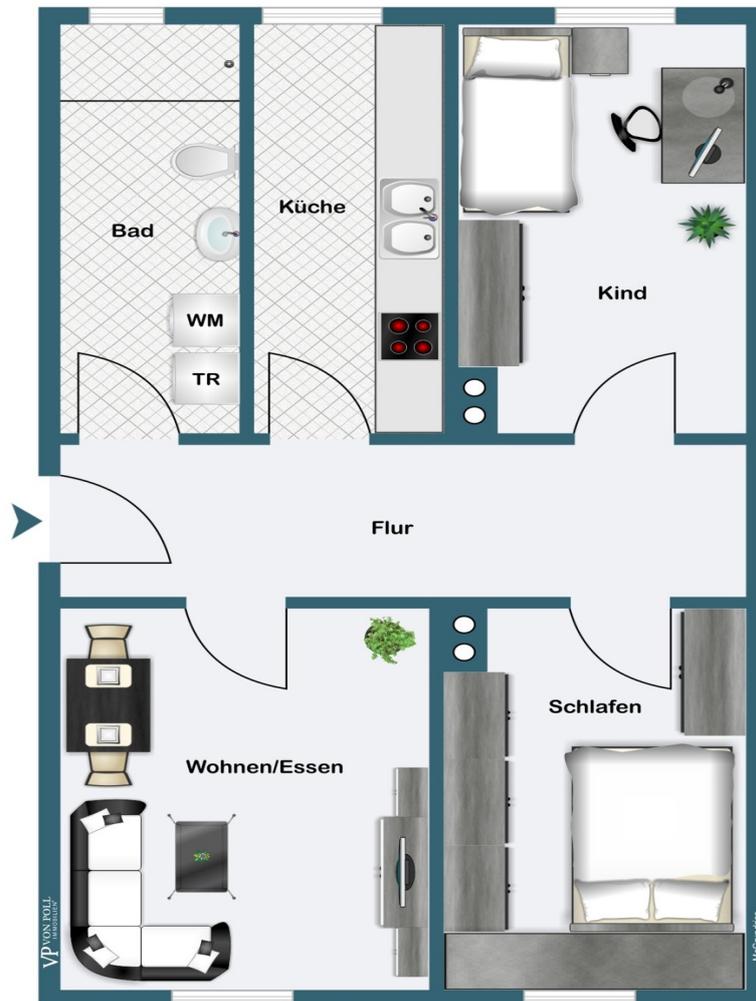
Property ID: 25146113 - 85051 Ingolstadt

## The property



Property ID: 25146113 - 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: 25146113 - 85051 Ingolstadt

## A first impression

Charmante 3 ZKB Altbauwohnung mit gelungener Raumaufteilung im 2. OG einer kleinen 8 Parteien Eigentumswohnanlage in bevorzugter und ruhiger Wohnlage, IN-Süd unweit Hauptbahnhof.

Beim Betreten der Eigentumswohnung gelangen Sie in den einladenden Flur, der Sie in alle weiteren Räumlichkeiten der Wohnung führt. So verfügt die Altbauwohnung über ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper und WC.

Die Wohnung wurde in den Jahren 2022/2023 umfassend renoviert - so wurde das Bad, die Böden und die Türen erneuert als auch eine neue Einbauküche mit Elektrogeräten installiert.

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.

Property ID: 25146113 - 85051 Ingolstadt

## Details of amenities

- Charmante 3 ZKB Altbauwohnung
- großzügige Raumaufteilung
- Echtholzparkettböden in den Wohnräumen
- Holzfenster, doppelt verglast
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper u. WC
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Bad
- umfassende Renovierung 2022/2023: (Bad, Küche mit Elektrogeräten, Böden, Türen, Anstrich)
- Kellerabteil
- Außenstellplatz

Property ID: 25146113 - 85051 Ingolstadt

## All about the location

Die Immobilie liegt mit hervorragender Infrastruktur in einer bevorzugten und ruhigen Stadtlage im Ingolstädter Süden, unweit des Hauptbahnhofs, der in wenigen Gehminuten zu Fuß zu erreichen ist. Alle wünschenswerten Einrichtungen wie. z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Cafes, Restaurants, uvm. befinden sich im direkten Umfeld.

Property ID: 25146113 - 85051 Ingolstadt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.10.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25146113 - 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)