

Ingolstadt

# Architect-designed detached house with small granny flat, prime location - south-facing

Property ID: 25146019



PURCHASE PRICE: 759.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 658 m<sup>2</sup>

Property ID: 25146019 - 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: 25146019 - 85051 Ingolstadt

## At a glance

|                      |             |                       |                                                                              |
|----------------------|-------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25146019    | Purchase Price        | 759.000 EUR                                                                  |
| Living Space         | ca. 177 m²  | Commission            | 3,57 % (inkl. MwSt.)                                                         |
| Roof Type            | Gabled roof | Condition of property | Needs renovation                                                             |
| Rooms                | 5           | Construction method   | Solid                                                                        |
| Bedrooms             | 4           | Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |
| Bathrooms            | 2           |                       |                                                                              |
| Year of construction | 1981        |                       |                                                                              |
| Type of parking      | 1 x Garage  |                       |                                                                              |

Property ID: 25146019 - 85051 Ingolstadt

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil                | Final Energy Demand                                  | 237.10 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 18.09.2035         | Energy efficiency class                              | G                         |
|                                |                    | Year of construction according to energy certificate | 1981                      |

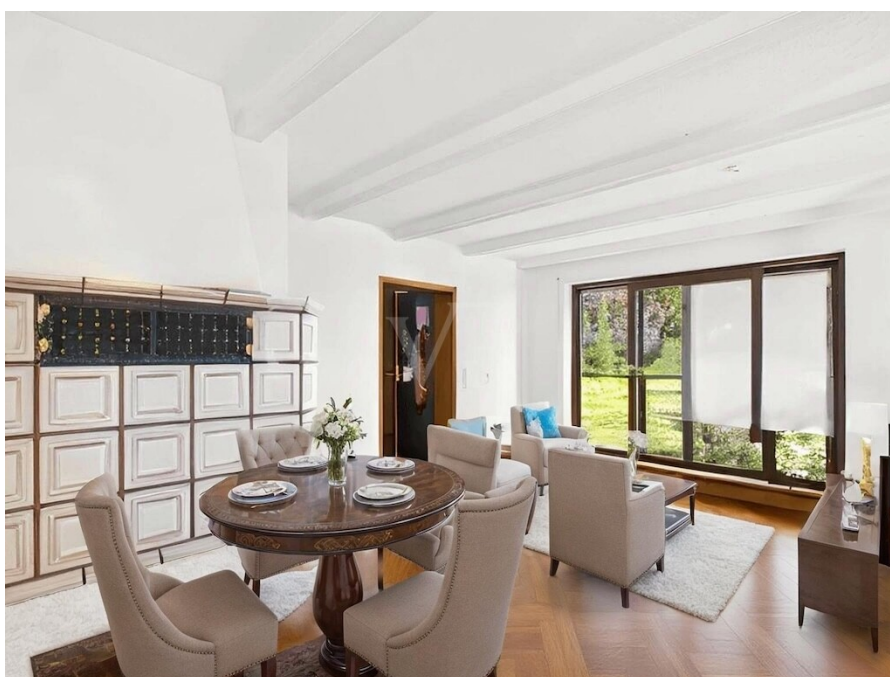
Property ID: 25146019 - 85051 Ingolstadt

## The property



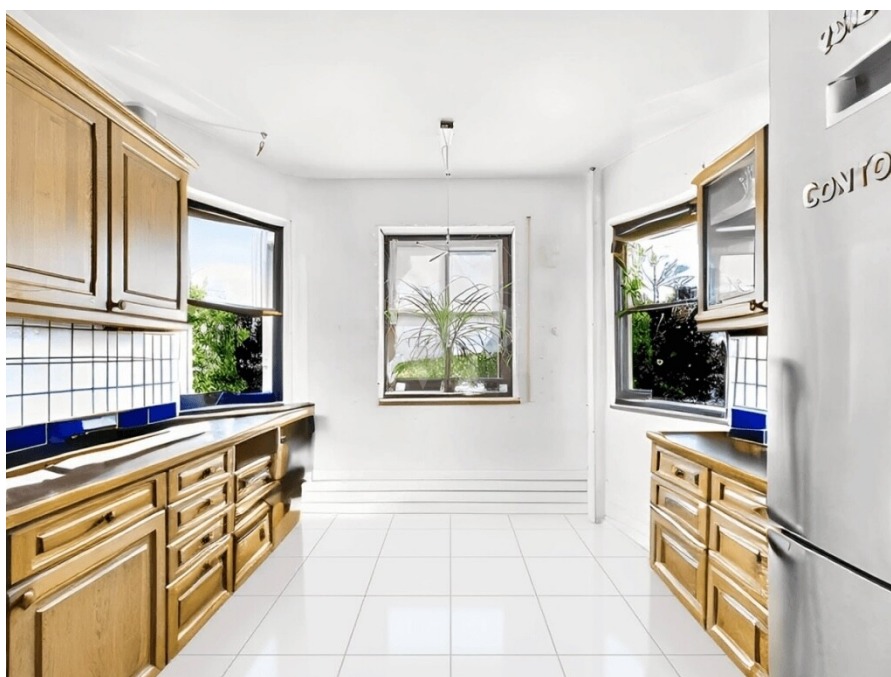
Property ID: 25146019 - 85051 Ingolstadt

## The property



Property ID: 25146019 - 85051 Ingolstadt

## The property



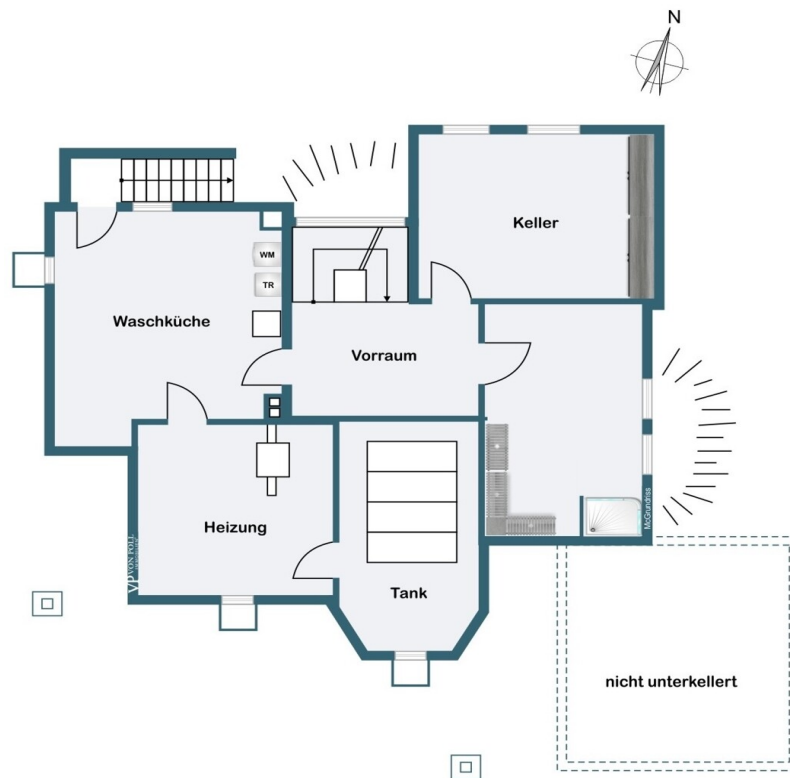
Property ID: 25146019 - 85051 Ingolstadt

## The property



Property ID: 25146019 - 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: 25146019 - 85051 Ingolstadt

## A first impression

A very spacious, architect-designed detached house with a small, self-contained apartment suitable as an office or guest suite, featuring a shower room and separate entrance, a full basement, a mature garden, a double garage, and a photovoltaic system, all situated in an exclusive, prime residential area in southern Ingolstadt. The ground floor of this well-designed house comprises a large living and dining room with access to the terrace and garden from the south and west, a kitchen with a pantry, a bright hallway, a cloakroom, and a guest WC. A unique feature is the small, self-contained apartment with a room, a shower room, and a separate entrance, ideal as an office or guest suite. The upper floor features a master bedroom with a balcony, two large children's bedrooms, and a family-friendly bathroom. The attic, accessible via a pull-down ladder, offers additional storage space. The full basement provides ample additional usable space to suit your individual needs. In addition to a utility room with external basement stairs, there is a tiled and heated fitness/hobby room and a similarly tiled and heated storage room. This property offers an excellent foundation for creating a prestigious dream home in a prime residential location, tailored to your exact needs and desires. To provide inspiration for potential modernization and to respect the owners' privacy, all interior photos in the listings are AI-generated design examples. Of course, you will also receive original photos of the property as it currently stands when you access our property brochure.

Property ID: 25146019 - 85051 Ingolstadt

## Details of amenities

- Architekten-Einfamilienhaus mit kleiner ELW im EG
- Vollunterkellerung mit Kelleraußentreppe
- große Südwest-Terrasse und Balkon
- großzügige Raumaufteilung
- Sollnhofener Natursteinböden im ganzen EG
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen im EG
- Fußbodenheizung in Kinderzimmer und Bad im DG
- Heizkörper in Schlafen DG
- Kachelofen im Wohnzimmer (für Notbetrieb)
- Holzfenster mit 3-fach-Verglasung, mit Rollläden
- Dachfenster im DG erneuert als Kunststofffenster
- Keller komplett gefliest
- Hobbykeller, Lagerkeller, HWR und Flur beheizt
- Hauseingang überdacht
- Doppelgarage mit elektrischen Torantrieb
- Photovoltaikanlage

Property ID: 25146019 - 85051 Ingolstadt

## All about the location

Exklusive Top-Wohnlage in Ingolstadt-Süd, nahe Südfriedhof

Das Objekt liegt im innenstadtnahen Bezirk Ingolstadt Südwest - Am Südfriedhof, einem bevorzugten und sehr ruhigen Wohngebiet im südlichen Teil Ingolstadts, mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs im näheren Umfeld und sehr guter Anbindung zur Innenstadt, dem Hauptbahnhof und Autobahn A9.

Property ID: 25146019 - 85051 Ingolstadt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 237.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25146019 - 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)