

**Ingolstadt / Gerolfing**

# **TOP-WOHNLAGE!!! Herrliche Maisonette-Wohnung mit Balkon und Gartenanteil in IN-Gerolfing**

**Property ID: 26146106**



**PURCHASE PRICE: 415.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 109,71 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing**

- **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: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## At a glance

Property ID	26146106	Purchase Price	415.000 EUR
Living Space	ca. 109,71 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Floor	1	Commission	3,57 % (inkl. MwSt.)
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1994		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 6000 EUR (Sale), 1 x Garage, 12000 EUR (Sale)		

Property ID: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	80.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.05.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property



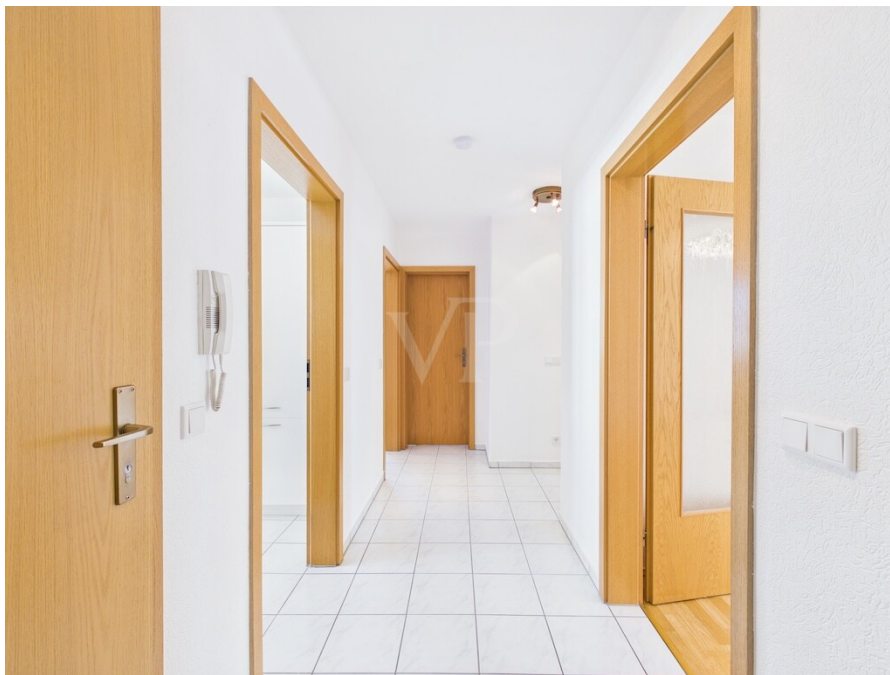
Property ID: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property



Property ID: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property



Property ID: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property



Property ID: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property



Property ID: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property



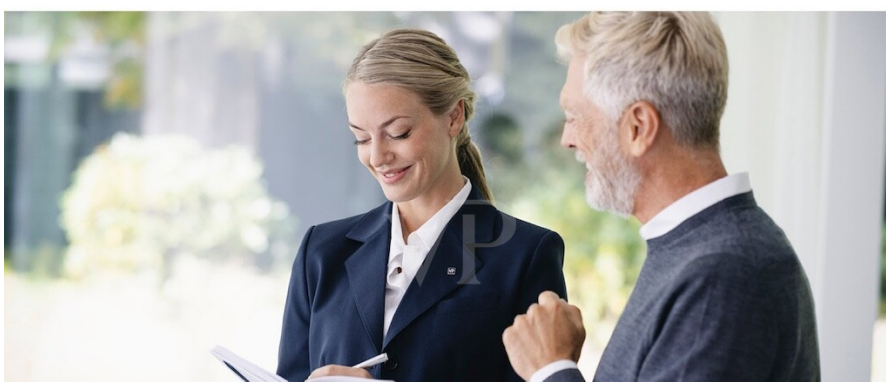
Property ID: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

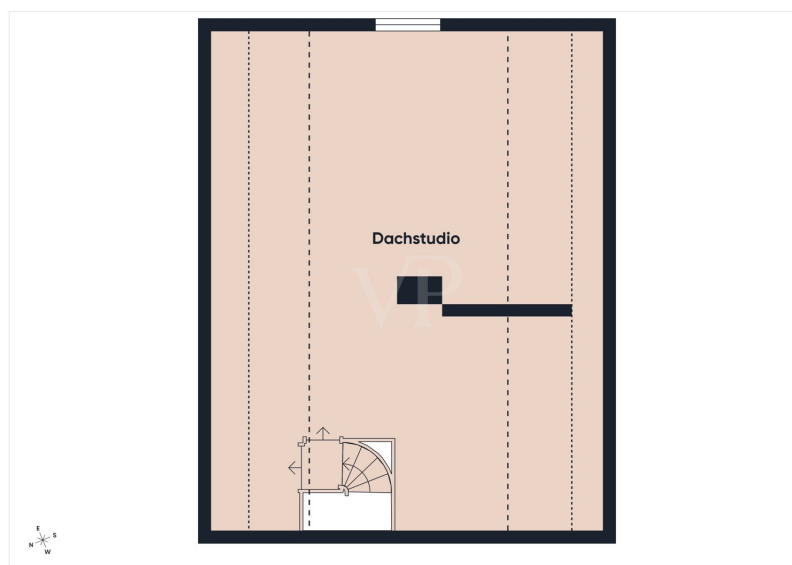
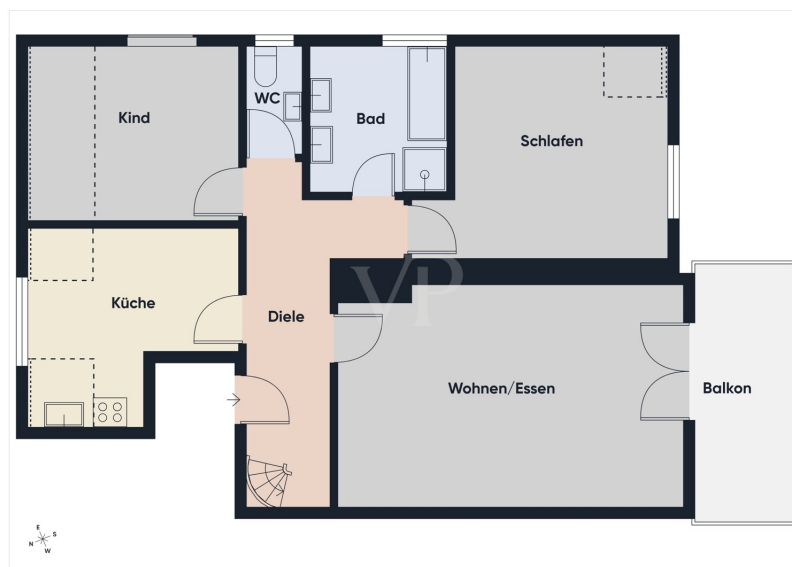
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)841 - 99 33 27 22

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

Property ID: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## 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: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing**

## **A first impression**

**Herrliche Maisonette-Wohnung mit ausgebautem Dachstudio, Balkon, Gartenanteil, oberirdischer Pkw-Stellplatz und Garage in Topwohnlage - IN-Gerolfing.**

**Die komfortable Eigentumswohnung befindet sich in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche attraktive Extras.**

**Der großzügige Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern bietet viel Licht und direkten Zugang zum sonnigen Balkon – ideal, um entspannte Stunden im Freien zu genießen. Die Wohnung verfügt außerdem über ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und zwei Waschtische. Ein separates WC mit zusätzlichem Waschtisch sorgt für weiteren Komfort.**

**Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachstudio, das vielseitig genutzt werden kann – ob als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder Rückzugsort.**

**Der zur Wohnung gehörende Gartenanteil mit Gartenhäuschen bietet Gartenliebhabern eine wunderbare Möglichkeit zur individuellen Gestaltung. Der Zugang erfolgt bequem über die Garage oder durch die Gartentür direkt neben dem Pkw-Stellplatz.**

**Abgerundet wird das Angebot durch ein großzügiges Kellerabteil mit Fenster, Strom und Licht, das ideale Lagermöglichkeiten bietet. Zudem steht ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.**

**Besonderer Vorteil:**

**Die Wohnung ist bereits frei und steht Ihnen ab Übergabe direkt zum Selbstbezug oder zur Vermietung zur Verfügung. Auf Wunsch vermitteln wir Ihnen auch gerne einen solventen Mieter für Ihre neue Kapitalanlage.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen diese beeindruckende Immobilie für einen umfassenden ersten Eindruck auch vorab in einer virtuellen 360°-Tour. Den Link erhalten Sie bereits bei Ihrer Anfrage mit dem Download des Exposés.**

**Property ID: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing**

## **Details of amenities**

- Großzügig geschnittene Maisonette-Wohnung mit ausgebautem Dachstudio
- Helle und großzügig geschnittene Wohnräume
- Einbauküche vorhanden
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und zwei Waschtische
- Separates WC
- Kunststofffenster mit Rollläden
- Überdachter Balkon mit Markise
- Herrlicher Gartenanteil
- Gartenhäuschen
- Gartentüre mit Zugang zum Pkw-Stellplatz
- Großer Kellerraum mit Fenster sowie Strom- und Lichtanschluss
- gemeinschaftlicher Wasraum
- Gasheizung
- Glasfaseranschluss
- Oderirdischer Pkw-Stellplatz (zzgl. 6.000,- €)
- Garage mit elektrischem Torantrieb (zzgl. 12.000,- €)
- Frisch gestrichen

**Property ID: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing**

## **All about the location**

**Diese schöne Eigentumswohnung liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen von Ingolstadt, im westlich der Stadtmitte gelegenen Ortsteil Ingolstadt-Gerolfing. Die ruhige und sehr gepflegte Wohnlage wird Sie mit sehr angenehmer Nachbarschaft und vielen Annehmlichkeiten, die vor allem Familien bevorzugen, begeistern.**

**Gerolfing bietet seinen Bewohnern neben der Nähe zur Ingolstädter Innenstadt jeden Komfort und alle Vorzüge, die man von einer modernen Wohnlage mit ausgezeichneter Lebensqualität erwartet. Umgeben von Naherholungsgebieten, Wiesen, Wäldern und Seen verfügt Gerolfing auch über eine ausgezeichnete allgemeine Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten vor Ort, sowie vielen Sporteinrichtungen, einen sehr guten Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr und eine hervorragende Erreichbarkeit der großen Arbeitgeber in der Region.**

**Property ID: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing**

## **Other information**

**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: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing**

## 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)**