

**Hepberg**

**Große, sonnige 4 ZKB Wohnung im 1. OG mit herrlichem Balkon-Weitblick und Garten**

**Property ID: 26146005**



**PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106,26 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 26146005 - 85120 Hepberg**

- 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: 26146005 - 85120 Hepberg**

## At a glance

|                      |                           |                       |                                                |
|----------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|
| Property ID          | 26146005                  | Purchase Price        | 369.000 EUR                                    |
| Living Space         | ca. 106,26 m <sup>2</sup> | Commission            | 3,57 % (inkl. MwSt.)                           |
| Floor                | 1                         | Condition of property | Well-maintained                                |
| Rooms                | 4                         | Construction method   | Solid                                          |
| Bedrooms             | 3                         | Equipment             | Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |
| Bathrooms            | 1                         |                       |                                                |
| Year of construction | 1978                      |                       |                                                |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |                       |                                                |

Property ID: 26146005 - 85120 Hepberg

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Pellet          |                                                      |                                |
| Energy certificate valid until | 24.07.2032      | Final energy consumption                             | 102.50 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| Power Source                   | Pellet-Fuelled  | Energy efficiency class                              | D                              |
|                                |                 | Year of construction according to energy certificate | 1978                           |

Property ID: 26146005 - 85120 Hepberg

## The property



Property ID: 26146005 - 85120 Hepberg

## The property



Property ID: 26146005 - 85120 Hepberg

## The property



Property ID: 26146005 - 85120 Hepberg

## The property



Property ID: 26146005 - 85120 Hepberg

## The property



**Property ID: 26146005 - 85120 Hepberg**

## The property



Property ID: 26146005 - 85120 Hepberg

## 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: 26146005 - 85120 Hepberg**

## A first impression

Zum Verkauf steht eine große, komfortable und sehr sonnige 4 ZKB Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines Zweifamilienhauses mit Balkon und Gartenanteil in angenehmer und ruhiger Wohnlage von Hepberg.

Die Wohnung verfügt über ein großes Wohn- u. Esszimmer mit Zugang zum Balkon, einer Küche mit Speis, Eltern-Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad und Diele.

Darüber hinaus gehört ein Gartenanteil, ein Kellerabteil und ein Pkw-Stellplatz zur Wohnung.

Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1978 als Einfamilienhaus erbaut und ca. 1993 mit dem Obergeschoss aufgestockt und erweitert. Ca. im Jahr 2001 wurde die Zentralheizung des Hauses mit einer Pellet-Zentralheizung erneuert.

Die ca. 106 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung wurde ca. im Jahr 2015 renoviert. Hierbei wurde auch das Tageslichtbad erneuert und eine neue Einbauküche eingebaut.

Als besonderes Highlight verfügt die Wohnung über einen ca. 16 m<sup>2</sup> großen Balkon mit atemberaubenden Weitblick über die Region. Bei entsprechenden Witterungsverhältnissen ist sogar die Berg-Silhouette der Alpen zu erkennen. Darüber hinaus gehört zur Wohnung ein schöner Gartenanteil, über den sich insbesondere Kinder sehr freuen werden.

**Property ID: 26146005 - 85120 Hepberg**

## Details of amenities

- große, sonnige 4 ZKB Eigentumswohnung
- renoviert ca. 2015
- Pellet-Zentralheizung erneuert ca. 2001
- Balkon
- Gartenanteil
- Kellerabteil
- Pkw-Stellplatz

**Property ID: 26146005 - 85120 Hepberg**

## All about the location

Das Objekt befindet sich in sehr angenehmer Wohnlage, ruhig von Ein-/Zweifamilienhäusern umgeben im westlichen Bereich von Hepberg. In nordöstlicher Nachbarschaft von Ingolstadt zeichnet sich der Ort Hepberg durch seine hervorragende Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, dem naturnahen Umfeld, der Nähe zum Werk der Audi AG sowie dem nahegelegenen Autobahnanschluss A9 mit schneller Erreichbarkeit insbesondere bei Familien von besonderer Beliebtheit aus.

**Property ID: 26146005 - 85120 Hepberg**

## 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: 26146005 - 85120 Hepberg**

## 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)