

Ingolstadt / Friedrichshofen

Große 3 ZKB Terrassenwohnung in exklusiver Park- u. Wellness-Wohnanlage

Property ID: 26146013



PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 89 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

- 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: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

At a glance

Property ID	26146013	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 89 m²	Commission	3,57 % (inkl. MwSt.)
Floor	1	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Equipment	Swimming pool, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1972		
Type of parking	16500 x Underground car park, 1 EUR (Sale)		

Property ID: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	19.07.2028	Final energy consumption	88.00 kWh/m²a
		Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1972

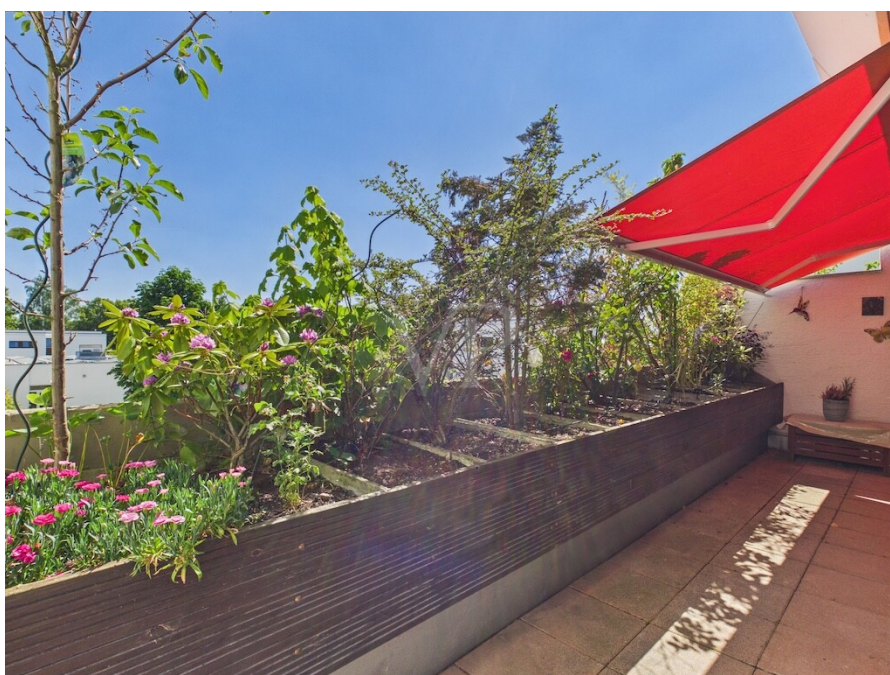
Property ID: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

The property



Property ID: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

The property



Property ID: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

The property



Property ID: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

The property



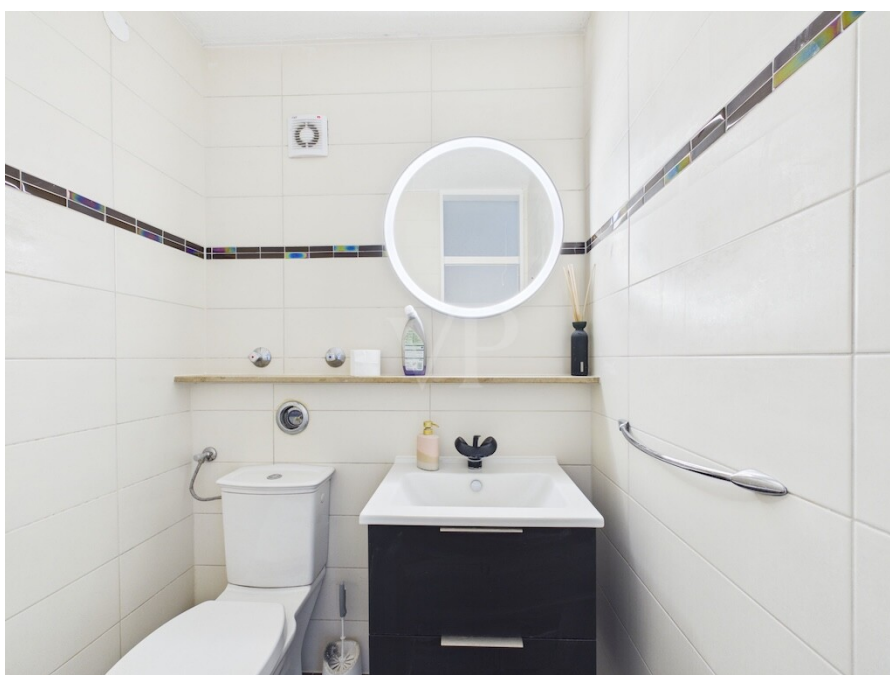
Property ID: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

The property



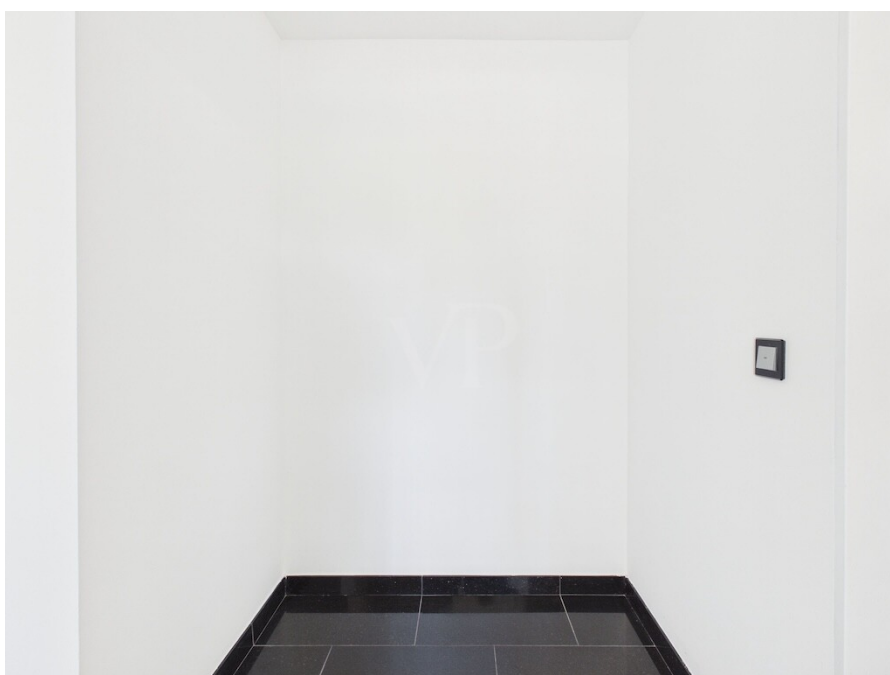
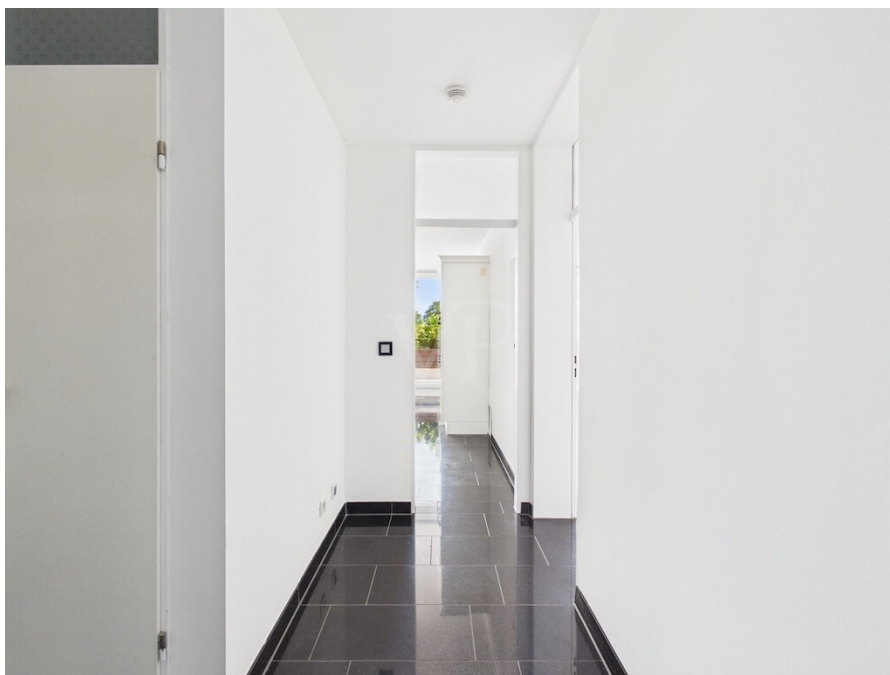
Property ID: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

The property



Property ID: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

The property



Property ID: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

The property



Property ID: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

The property



Property ID: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

The property



Property ID: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

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: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

A first impression

Diese herrlich großzügige 3 ZKB Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 89 m² und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Gebäude wurde im Jahr 1972 errichtet und überzeugt durch eine fortlaufende Modernisierung und zahlreiche gemeinschaftliche Einrichtungen. Hier wurde Work-Life-Balance aus der Perspektive der privaten Bedürfnisse im Wohnbereich neu gedacht!

Der zentrale Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und besticht durch große Fensterfronten, die einen direkten Zugang zur Terrasse ermöglichen. Die Böden in den Wohnräumen wurden 2019 erneuert und bestehen aus hellem Vinyl, was eine moderne und angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Diele und Küche sind mit hochwertigen Granitböden ausgestattet, was nicht nur ein stilvolles Erscheinungsbild, sondern auch Langlebigkeit garantiert.

Die Einbauküche mit Elektrogeräten wurde im Jahr 2020 neu installiert und zusätzlich das Fenster am Küchen-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse neu verbaut. So lässt sich auch direkt aus dem Essbereich die herrliche Südterrasse betreten, die mit einer Markise sowie einem fest verbauten Hochbeet ausgestattet ist – ideal für ein genussvolles Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden am Abend im Freien.

Das Bad ist ebenfalls modernisiert und verfügt über eine großzügige Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Der Waschtisch im Bad und im separaten WC wurde erst 2026 erneuert. Das separate WC sorgt für zusätzliches Komfort im Alltag.

Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer, die sich ideal aufteilen lassen und mit viel natürlichem Tageslicht versorgt sind. Das Schlafzimmer besticht durch große Fenster mit Blick auf den begrünten Außenbereich, während das Kinderzimmer ebenfalls gut belichtet ist und komfortabel Platz bietet. Der Eingangsbereich geht offen in die Diele über und verfügt über eine separate Garderobe oder Platz für einen zusätzlichen Schrank..

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen ein großes Kellerabteil mit eigenem Strom- und Lichtanschluss, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Wasch- und Trockenraum. Ein Tiefgaragenstellplatz, der über die Hausverwaltung auf Wunsch gegen Aufpreis mit einer Wallbox ausgestattet werden kann, steht optional zur Verfügung. Darüber hinaus ist ein gemeinsamer Autowaschplatz sowie gemeinschaftliche Pkw-Stellplätze für Gäste vorhanden.

Die Wohnanlage verfügt über eine umfassende Park- und Hallenbadanlage. Dazu gehören

ein gepflegtes Hallenbad mit Ruheterrasse, getrennten Umkleidekabinen mit Dusche, eine Sauna, Hobby- und Fitnessraum, großzügige Grünflächen mit gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen und einem Kinderspielplatz.

Durch die intelligente Aufteilung und die Vielzahl an gemeinschaftlichen Angeboten bietet diese Eigentumswohnung modernen Wohnkomfort in sehr gepflegtem Ambiente. Die weitläufige Terrasse eröffnet einen schönen Blick in die begrünte Wohnanlage und vermittelt ein angenehmes Wohngefühl. Interessenten erhalten mit dieser Immobilie ein umfassendes Gesamtpaket in attraktiver Lage und mit hochwertiger Ausstattung.

Property ID: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Details of amenities

- großzügige 3 ZKB Eigentumswohnung im 1. OG
 - herrliche Terrasse nach Süden mit Markise und Hochbeet
 - modernisiert mit neuen Bodenbelägen 2019
 - Küchenfenster mit Terrassenzugang neu 2019
 - renoviert 2026
 - Bad mit großer Dusche und Waschmaschinenanschluss
 - separates WC
 - Bad u. WC Waschtisch neu 2026
 - Diele und Küche mit Granitböden
 - Wohnräume mit Vinylböden
 - Einbauküche neu 2020
 - großes Kellerabteil mit eigenem Strom u. Licht
 - gemeinschaftlicher Fahrradkeller
 - gemeinschaftlicher Autowaschplatz
 - gemeinschaftliche Gäste Pkw-Stellplätze
 - gemeinschaftlicher Wasch- u. Trockenraum
 - Tiefgarage (optional, zzgl. 16.500,- €)
- Park-/Hallenbadanlage (Gemeinschaft):**
- Hallenbad mit Ruheterrasse
 - Umkleidekabinen mit Dusche
 - Sauna
 - Hobby-/Fitnessraum
 - Grün-/Parkanlage
 - Kinderspielplatz
- Weitere Besonderheiten:**
- Blockheizkraftwerk neu installiert
 - Strom über Photovoltaikanlage kann von Betreiber-gesellschaft zum vergünstigten Preis erworben werden (optional)
 - Wallbox am TG-Stellplatz kann über Hausverwaltung installiert werden

Property ID: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

All about the location

Diese schöne Eigentumswohnung liegt in einem sehr gepflegtem Mehrfamilienhaus im bevorzugten Stadtteil Ingolstadt-Friedrichshofen mit hervorragender Infrastruktur westlich der Innenstadt. Alle wünschenswerten Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Banken, Ärzte, das große Einkaufszentrum Westpark sowie das Klinikum Ingolstadt befinden sich im näheren Umfeld. Nicht zuletzt durch die bequeme Erreichbarkeit der AUDI AG und den hervorragenden Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel erfreut sich Friedrichshofen besonderer Beliebtheit.

Property ID: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

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: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com