

Ingolstadt / Gerolfing

## Exclusive and very spacious semi-detached house in a prime residential location, IN-Gerolfing

*Property ID: 25146023*



**PURCHASE PRICE: 769.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 143,46 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 293 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## At a glance

|                      |                                       |                       |                                                                     |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25146023                              | Purchase Price        | 769.000 EUR                                                         |
| Living Space         | ca. 143,46 m <sup>2</sup>             | Commission            | 3,57 % (inkl. MwSt.)                                                |
| Roof Type            | Half-hipped roof                      | Condition of property | Well-maintained                                                     |
| Rooms                | 5                                     | Construction method   | Solid                                                               |
| Bedrooms             | 3                                     | Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |
| Bathrooms            | 1                                     |                       |                                                                     |
| Year of construction | 2001                                  |                       |                                                                     |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |                       |                                                                     |

Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                                |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final energy consumption                             | 72.60 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 11.01.2027         | Energy efficiency class                              | B                              |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2001                           |

Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property



Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property



Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property



Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property



Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property



Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property



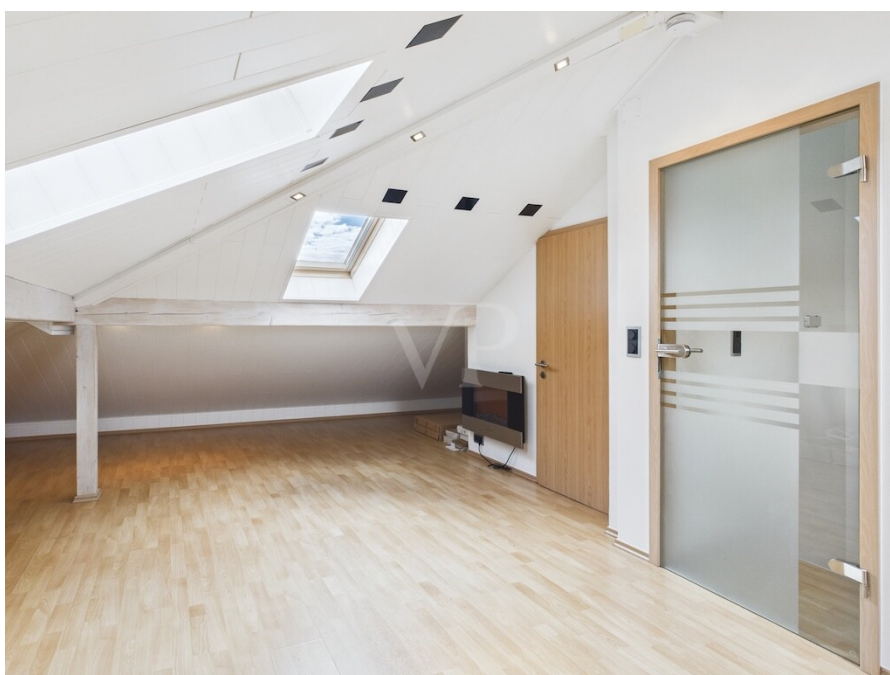
Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property



Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property



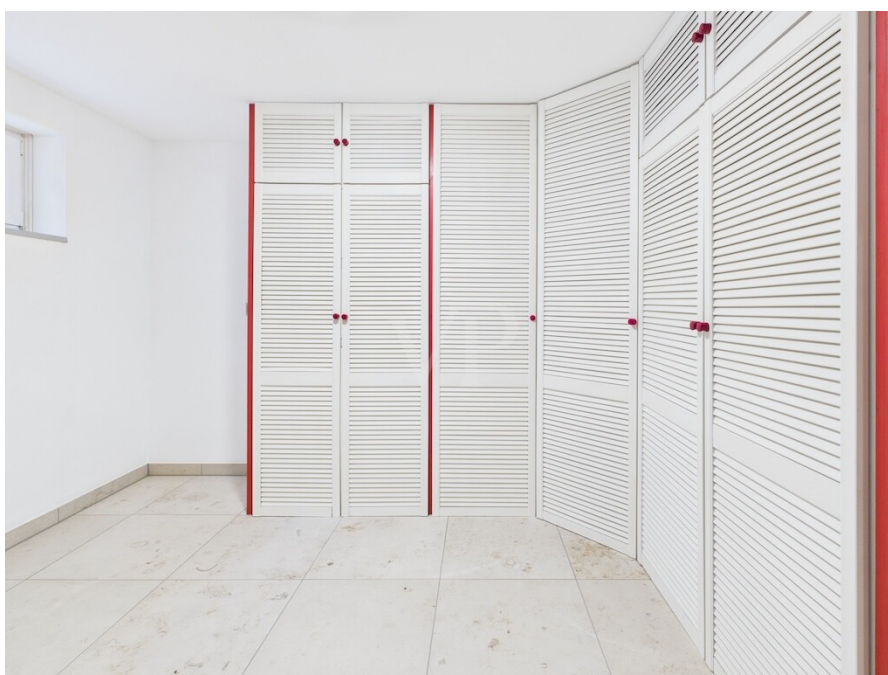
Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property



Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property



Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property



Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property



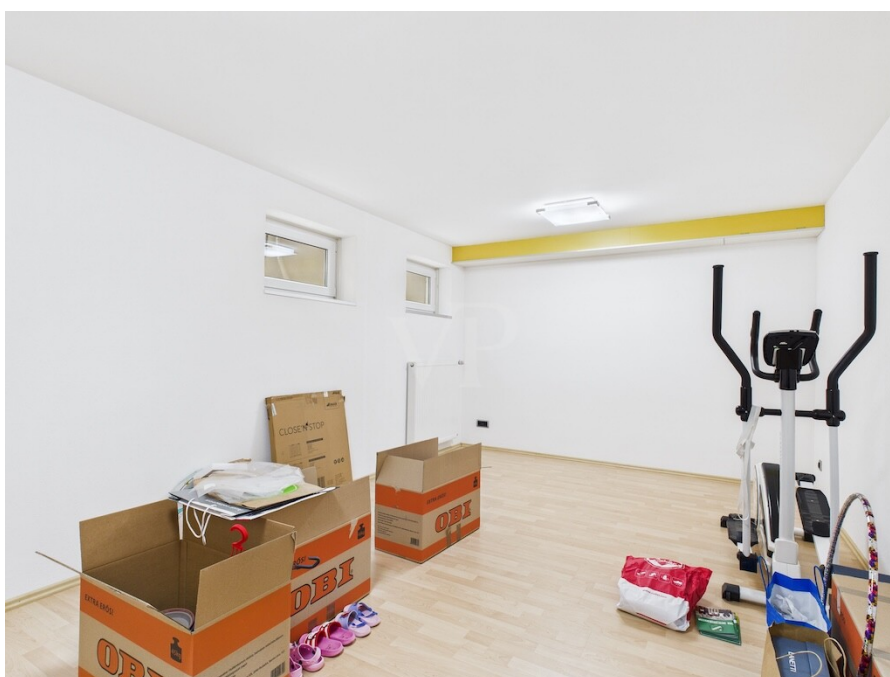
Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property



Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property



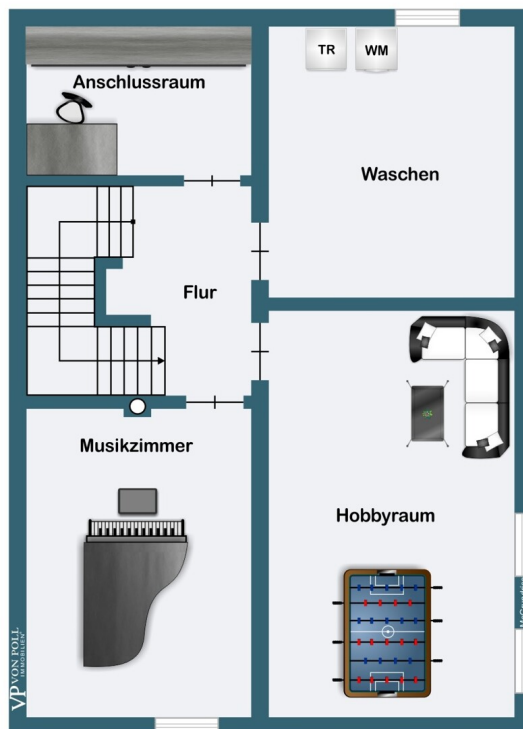
Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## The property

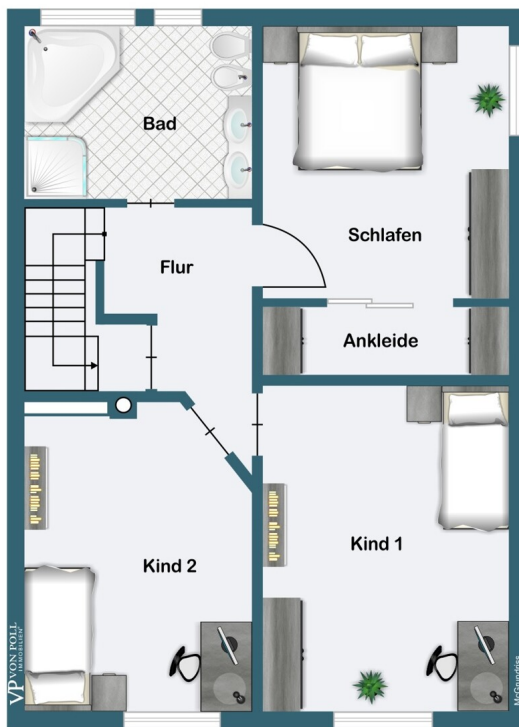


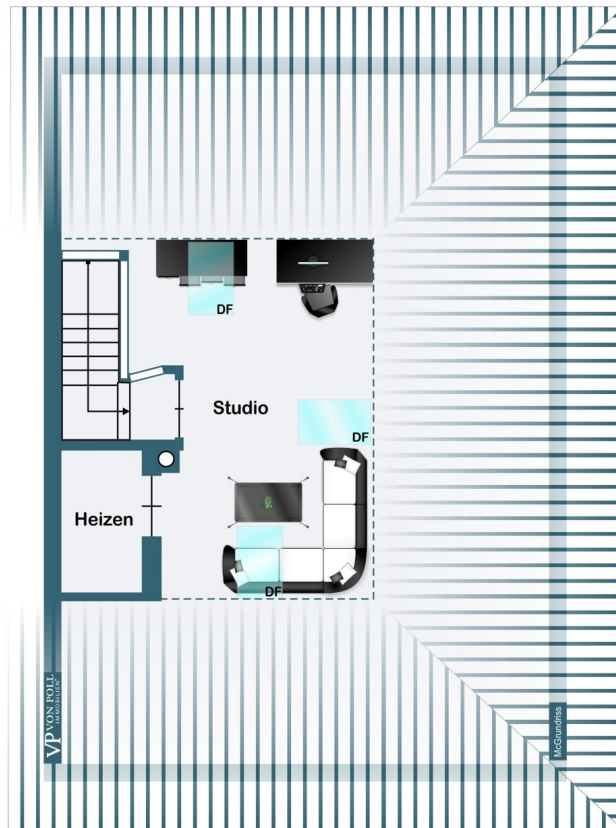
Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## 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: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## A first impression

Exclusive and very spacious semi-detached house in a neo-Tuscan style with a family-friendly layout and high-quality features, including an attic studio and finished basement, as well as a garage, an additional parking space, and a beautiful garden in a prime residential area of Ingolstadt-Gerolfing. The ground floor comprises a light-filled living and dining room with large, floor-to-ceiling windows and access to the terrace and beautifully landscaped garden, a large eat-in kitchen with pantry, and a hallway with stairs to the upper floor, a cloakroom, and a guest WC. The upper floor features a master bedroom, two spacious, south-facing children's bedrooms with extra-large windows for a pleasant, natural atmosphere, and a bathroom with a corner bathtub, shower, washbasin, WC, bidet, and towel warmer. Furthermore, the attic, which also houses the separate boiler room, has been fully converted into a studio with three skylights. Furthermore, the basement is finished to a high standard and, in addition to the utility room and the laundry room with washbasin, offers two heated rooms suitable as a hobby room and a music/guest room. The south-facing garden is sunny and features extensive landscaping to ensure privacy. Here, sunny days can be wonderfully enjoyed on the generously sized terrace. A large brick garage with access to the attic for storage, as well as a separate parking space, are available for vehicles. Living space on the ground and first floors: approx. 116.91 m<sup>2</sup> plus finished living space in the basement and attic: approx. 26.55 m<sup>2</sup>. Total living space (basement, ground floor, first floor, attic): approx. 143.46 m<sup>2</sup>. Plot size: approx. 293 m<sup>2</sup>

Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## Details of amenities

- Massivbauweise Ziegel, Ausführung als Niedrigenergiehaus (gem. EnEV zur Bauzeit)
- Vollunterkellerung, betoniert, isoliert, zwei Räume beheizbar
- Dachgeschoss ausgebaut als DG-Studio
- Walmdach mit drei Dachfenster
- Leerrohrinstallationen im ganzen Haus und in der Garage
- ca. 35 m<sup>2</sup> große Terrasse, EHL-Plattenbelag mit Graniteinfassung
- Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung
- Rollläden im EG und OG
- Bodenbeläge Holzparkett, Naturstein, hochwertiges Feinsteinzeug
- Holztreppe im EG und OG
- Massivtreppe mit Natursteinbelag im KG
- Viessmann Gasbrennwerttherme und Pufferspeicher
- Fußbodenheizung im EG und Bad OG
- separater Heizkreislauf, z.B. für Wandheizkörper in den Schlafräumen
- Kaminofen im Wohnen mit gemauertem Schornstein
- Marken-Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten
- SAT-Anlage
- Glasfaseranschluss
- eingewachsener Garten mit blickdichter Kirschlorbeerhecke und Bäumen
- Gartenhaus (Metall) auf gepflastertem Fundament
- gemauerte Garage mit elektr. Sektionaltor, abschließbarer Garagentüre und Fenster
- separater Pkw-Stellplatz

Property ID: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.1.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 72.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25146023 - 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)