

Ingolstadt

# Gran casa unifamiliar con garaje doble en una ubicación privilegiada, IN-Sur

Número de propiedad: 25146013



PRECIO DE COMPRA: 798.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 181,8 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 730 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25146013 - 85051 Ingolstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## De un vistazo

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Número de propiedad  | 25146013                 |
| Superficie habitable | ca. 181,8 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas        |
| Habitaciones         | 7                        |
| Dormitorios          | 4                        |
| Baños                | 2                        |
| Año de construcción  | 1980                     |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje               |

|                        |                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 798.000 EUR                                                 |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                            |
| Comisión               | 3,57 % (inkl. MwSt.)                                        |
| Método de construcción | Sólido                                                      |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón |

Número de propiedad: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas        | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 28.03.2035 | Consumo de energía final                            | 272.30 kWh/m²a         |
|                                     |            | Clase de eficiencia energética                      | H                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1980                   |

Número de propiedad: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La propiedad



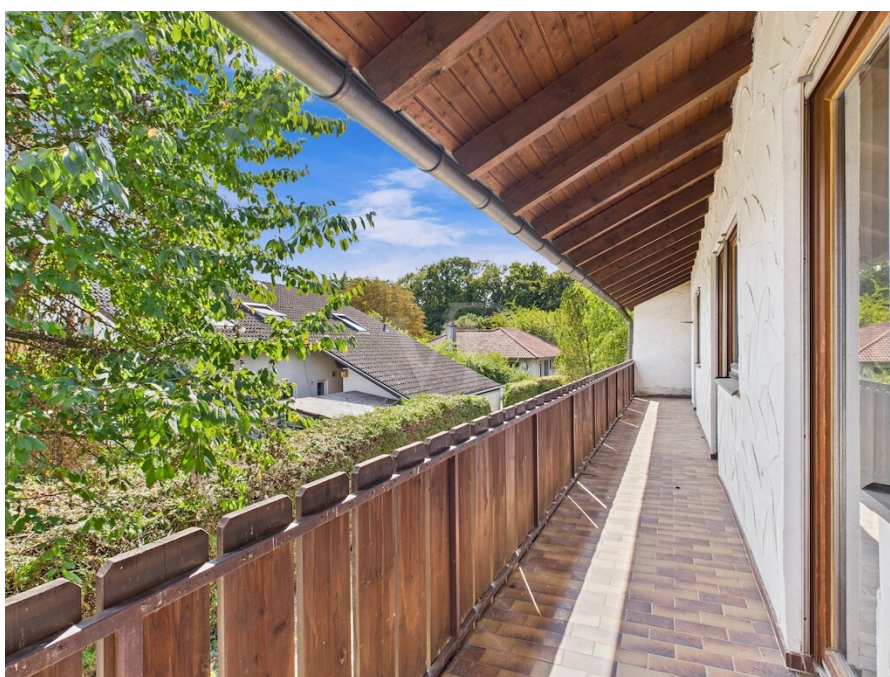
Número de propiedad: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa unifamiliar le ofrece el espacio y numerosas opciones de diseño para hacer realidad la casa de sus sueños en una excelente y tranquila zona residencial de IN-Süd. La planta baja de esta casa, construida alrededor de 1980, con una superficie habitable total de aproximadamente 181,80 m² y una parcela de aproximadamente 730 m², ya insinúa el enfoque arquitectónico de esta espaciosa casa unifamiliar. Además de un salón orientado al sur de aproximadamente 34 m², la casa cuenta con un comedor contiguo con cocina americana, un estudio y, por supuesto, un recibidor con aseo y un pasillo con trastero. La planta superior, con dos balcones, ofrece amplio espacio para una distribución adaptada a sus necesidades. Ya sea que prefiera una distribución clásica con varios dormitorios o una suite principal con apartamento independiente, ¡hay muchas opciones disponibles! La propiedad cuenta con un dormitorio principal con vestidor y un amplio baño, así como dos dormitorios infantiles y un dormitorio/estudio de invitados con un baño con ducha adicional. Un atractivo especial es que todos los dormitorios tienen acceso directo a un balcón. El dormitorio/estudio de invitados incluso cuenta con su propio pequeño balcón. Además, el sótano ofrece un amplio espacio útil. Además de los cuartos de servicio obligatorios (técnico, calefacción, cisterna y lavandería), la propiedad también incluye un trastero y un amplio sótano que podría convertirse en una sala de ocio. En resumen, la propiedad ofrece una base excelente para crear la casa de sus sueños en una ubicación residencial privilegiada mediante una reforma. El valor estándar del terreno para la parcela es de 1.150 € por metro cuadrado, según información de la Comisión de Valoración de Ingolstadt a 1 de enero de 2024.

Número de propiedad: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Detalles de los servicios

- sehr großzügiges Einfamilienhaus
- errichtet in massiver Ziegelbauweise
- sonnige Südwest-Ausrichtung
- flexible Raumaufteilung
- teilweise Fußbodenheizung, auch in den Bädern
- große, überdachte Terrasse
- zwei Balkone
- großes Eltern-Bad mit Tageslicht
- zusätzliches Duschbad mit Tageslicht
- Vollunterkellerung mit Kelleraußentreppe
- Doppelgarage

Número de propiedad: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 272.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número de propiedad: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

E-Mail: [ingolstadt@von-poll.com](mailto:ingolstadt@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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