

Ingolstadt / Gerolfing

Exclusiva y muy espaciosa casa adosada en una ubicación residencial privilegiada, IN-Gerolfing

Número de propiedad: 25146023



**PRECIO DE COMPRA: 749.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 143,46 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 293 m²**

Número de propiedad: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

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

Número de propiedad: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

De un vistazo

Número de propiedad	25146023	Precio de compra	749.000 EUR
Superficie habitable	ca. 143,46 m ²	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	3,57 % (inkl. MwSt.)
Habitaciones	5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	2001		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	72.60 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	11.01.2027	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2001

Número de propiedad: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propiedad



Número de propiedad: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propiedad



Número de propiedad: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propiedad



Número de propiedad: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propiedad



Número de propiedad: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propiedad



Número de propiedad: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propiedad



Número de propiedad: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propiedad



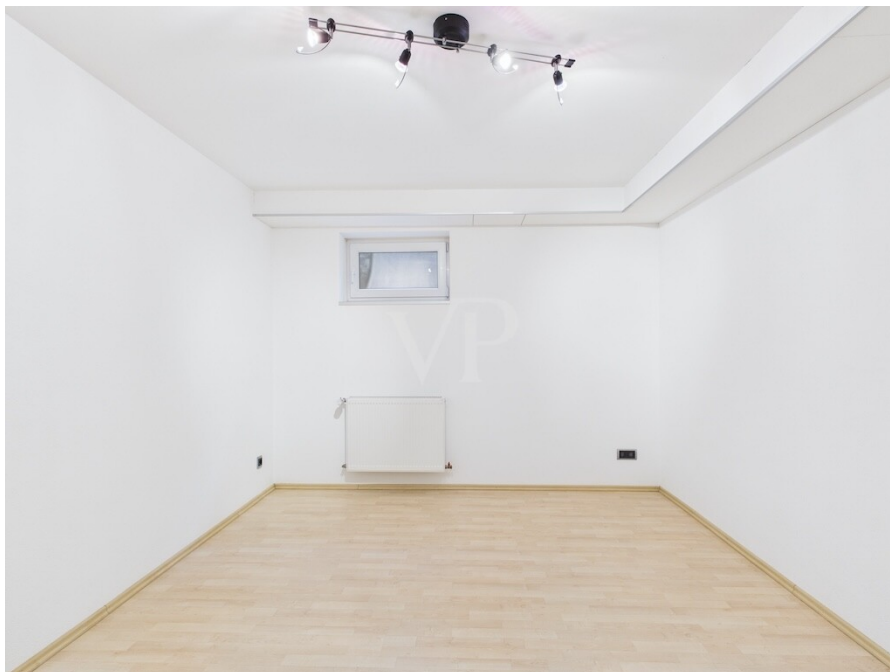
Número de propiedad: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propiedad



Número de propiedad: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propiedad



Número de propiedad: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propiedad



Número de propiedad: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

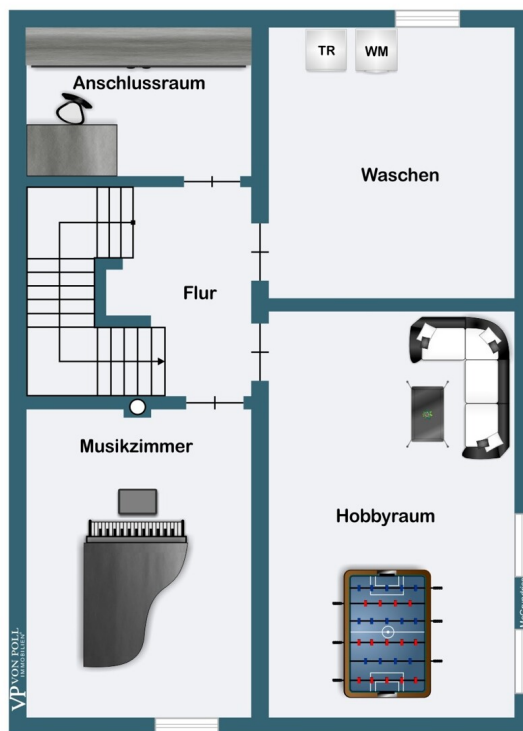
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

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

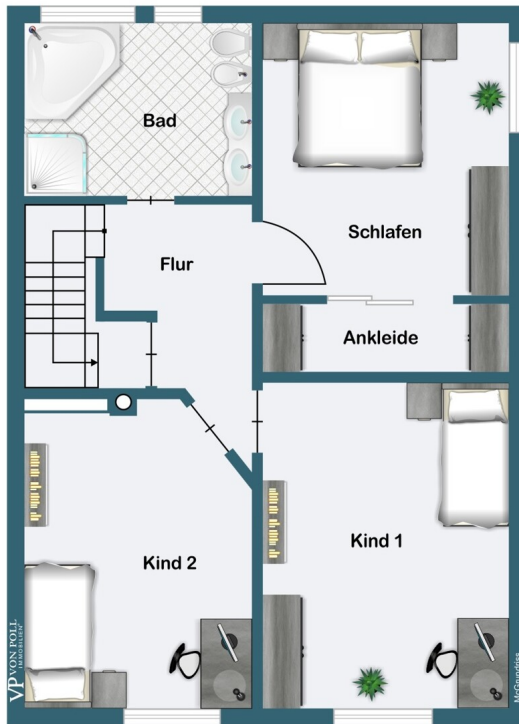
www.von-poll.com

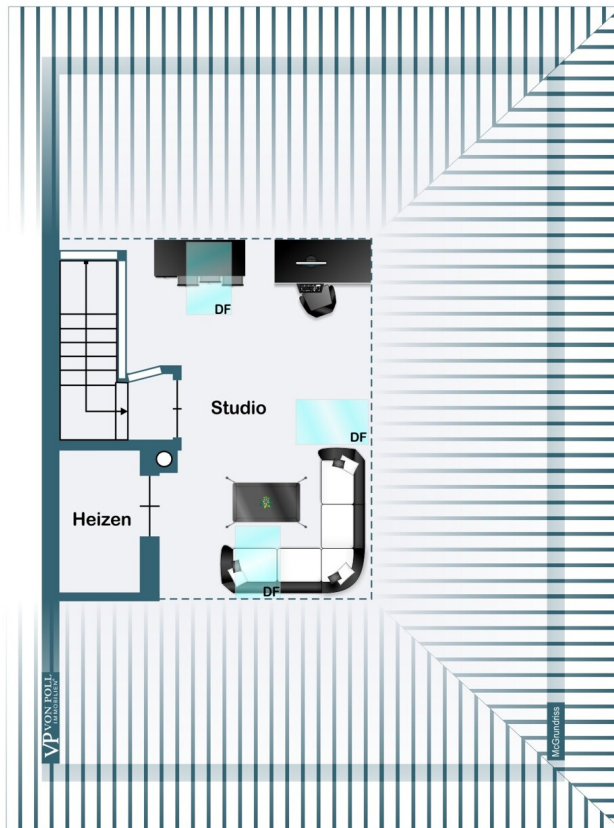
Número de propiedad: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

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: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

Una primera impresión

Exclusiva y espaciosa casa adosada de estilo neotoscana, con una distribución ideal para familias y acabados de alta calidad, que incluye un estudio en el ático y un sótano terminado, además de garaje, una plaza de aparcamiento adicional y un hermoso jardín en una zona residencial privilegiada de Ingolstadt-Gerolfing. La planta baja consta de un luminoso salón-comedor con amplios ventanales que dan acceso a la terraza y al precioso jardín, una amplia cocina-comedor con despensa y un pasillo con escaleras a la planta superior, un aseo y un aseo de cortesía. La planta superior cuenta con el dormitorio principal, dos espaciosas habitaciones infantiles orientadas al sur con grandes ventanales que crean un ambiente agradable y natural, y un baño con bañera esquinera, ducha, lavabo, inodoro, bidé y toallero eléctrico. Además, el ático, que también alberga la sala de calderas independiente, se ha convertido en un estudio con tres claraboyas. Además, el sótano cuenta con acabados de alta calidad y, además del lavadero y el lavadero con lavabo, ofrece dos habitaciones con calefacción, ideales como sala de ocio y una sala de música o de invitados. El jardín, orientado al sur, es soleado y cuenta con un amplio paisajismo para garantizar la privacidad. Aquí, se puede disfrutar de los días soleados en la amplia terraza. Dispone de un amplio garaje de obra con acceso al ático para almacenamiento, así como de una plaza de aparcamiento independiente. Superficie habitable en la planta baja y primera: aprox. 116,91 m², más superficie habitable terminada en el sótano y la buhardilla: aprox. 26,55 m². Superficie habitable total (sótano, planta baja, primera planta y buhardilla): aprox. 143,46 m². Superficie de la parcela: aprox. 293 m².

Número de propiedad: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

Detalles de los servicios

- 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 m² große Terrasse, EHL-Plattenbelag mit Graniteinfassung
- Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung
- Rollläden im EG und OG
- Bodenbeläge Holzparkett, Naturstein, hochwertiges Feinsteinzeug
- Holztreppen 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

Número de propiedad: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.1.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 72.60 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com