

Ingolstadt

# Grande maison individuelle avec garage double dans un emplacement de choix, dans le sud de l'Indiana.

CODE DU BIEN: 25146013



PRIX D'ACHAT: 798.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 181,8 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 730 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25146013 - 85051 Ingolstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25146013 - 85051 Ingolstadt**

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25146013                 |
| Surface habitable      | ca. 181,8 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants          |
| Pièces                 | 7                        |
| Chambres à coucher     | 4                        |
| Salles de bains        | 2                        |
| Année de construction  | 1980                     |
| Place de stationnement | 2 x Garage               |

|                              |                                                             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 798.000 EUR                                                 |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                         |
| Commission pour le locataire | 3,57 % (inkl. MwSt.)                                        |
| Technique de construction    | massif                                                      |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon |

CODE DU BIEN: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz        | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 28.03.2035 | Consommation<br>finale d'énergie                               | 272.30 kWh/m²a                              |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique                                      | H                                           |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1980                                        |

CODE DU BIEN: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



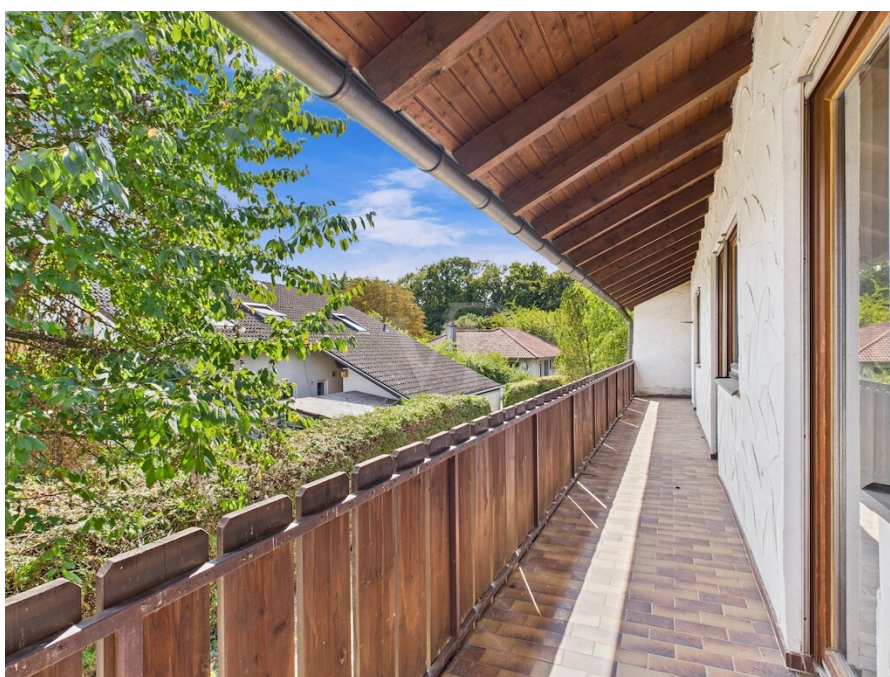
CODE DU BIEN: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Une première impression

Cette maison individuelle très spacieuse vous offre de l'espace et de nombreuses possibilités d'aménagement pour réaliser la maison de vos rêves dans un quartier résidentiel calme et de grande qualité d'IN-Süd. Construite vers 1980, cette maison, d'une surface habitable totale d'environ 181,80 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 730 m<sup>2</sup>, révèle d'emblée le souci du détail architectural pour une maison individuelle généreuse. Outre un séjour exposé plein sud d'environ 34 m<sup>2</sup>, la maison comprend une salle à manger attenante avec cuisine ouverte, un bureau, un hall d'entrée avec vestiaire et WC, ainsi qu'un couloir avec débarras. L'étage, agrémenté de deux balcons, offre un espace généreux pour un agencement personnalisé. Que vous préféreriez une configuration classique avec plusieurs chambres ou une suite parentale avec appartement indépendant, de nombreuses options s'offrent à vous ! Cette propriété comprend une suite parentale avec dressing et grande salle de bains, ainsi que deux chambres d'enfants et une chambre d'amis/bureau avec salle d'eau. Un atout majeur : toutes les chambres donnent directement sur un balcon. La chambre d'amis/bureau dispose même d'un petit balcon privatif. De plus, le sous-sol complet offre un espace aménageable considérable. Outre les locaux techniques (chauffage, réservoir d'eau chaude et buanderie), la propriété comprend également une cave et une grande pièce au sous-sol pouvant être transformée en salle de loisirs. En résumé, cette propriété constitue une excellente base pour créer la maison de vos rêves dans un quartier résidentiel de premier choix, après rénovation. Le prix du terrain est de 1 150 € par mètre carré, selon les informations du Comité d'évaluation d'Ingolstadt au 1er janvier 2024.

CODE DU BIEN: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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