

Ingolstadt

Maison individuelle spacieuse d'environ 223 m² de surface habitable, avec potentiel d'agrandissement, à proximité du centre-ville.

CODE DU BIEN: 25146007



PRIX D'ACHAT: 538.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 107 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 443 m²

CODE DU BIEN: 25146007 - 85057 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: 25146007 - 85057 Ingolstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25146007
Surface habitable	ca. 107 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	538.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	3,57 % (inkl. MwSt.)
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 283 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25146007 - 85057 Ingolstadt

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	20.01.2036

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	95.60 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25146007 - 85057 Ingolstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25146007 - 85057 Ingolstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25146007 - 85057 Ingolstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25146007 - 85057 Ingolstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25146007 - 85057 Ingolstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25146007 - 85057 Ingolstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25146007 - 85057 Ingolstadt

La propriété



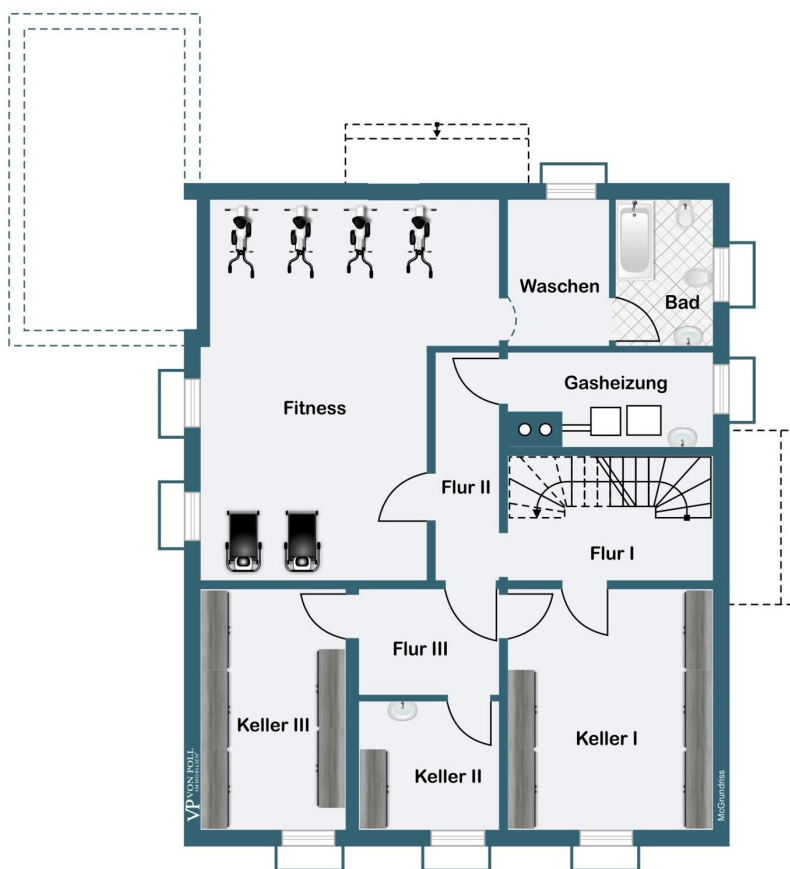
CODE DU BIEN: 25146007 - 85057 Ingolstadt

La propriété

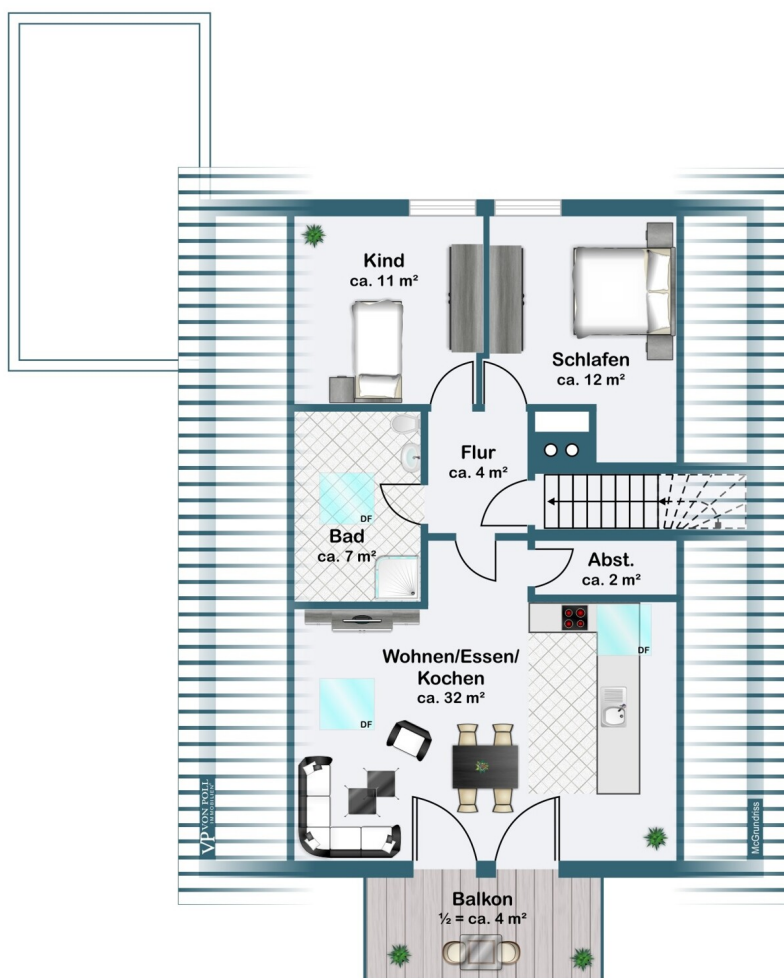


CODE DU BIEN: 25146007 - 85057 Ingolstadt

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: 25146007 - 85057 Ingolstadt

Une première impression

À vendre : une propriété exceptionnellement attrayante, offrant de beaux volumes et un fort potentiel d'aménagement, située dans un quartier résidentiel très central d'Ingolstadt.

Construite en 1993 par le célèbre constructeur Kampa, cette maison à ossature bois, initialement conçue comme maison individuelle avec cabinet médical, comprend un rez-de-chaussée, des combles et un sous-sol complet. Transformée en habitation vers 2006, elle bénéficie d'une grande flexibilité grâce à sa conception originale avec deux entrées séparées, donnant accès au rez-de-chaussée et, indépendamment, au sous-sol et aux combles.

Actuellement, le rez-de-chaussée spacieux, d'environ 107 m², se compose d'un séjour, d'une cuisine/salle à manger, d'une chambre, d'une chambre d'enfant, d'une salle de bains, d'un couloir, d'un débarras et d'une terrasse couverte. Le sous-sol complet offre un espace supplémentaire aménagé et chauffé, comprenant une grande salle de sport, une salle de bains, une cuisine et deux autres pièces à aménager selon vos besoins. D'après les plans de l'architecte, cet espace peut être aménagé en une surface habitable d'environ 44 m² et en une surface utile supplémentaire d'environ 55 m². De plus, les combles offrent un potentiel supplémentaire. Les plans de l'architecte suggèrent la possibilité d'y créer un appartement confortable de trois pièces d'environ 72 m² de surface habitable. Le bien offre ainsi une surface habitable potentielle d'environ 223 m² et une surface utile totale d'environ 283 m².

CODE DU BIEN: 25146007 - 85057 Ingolstadt

Détails des commodités

- Einfamilienhaus mit Ausbaupotential
- Vollunterkellerung, weitgehend ausgebaut
- Dachgeschoss, ausbaufähig
- 2 Hauseingänge
- Gas-Zentralheizung erneuert in 2023
- Garage

CODE DU BIEN: 25146007 - 85057 Ingolstadt

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in zentraler Wohnlage nahe dem nördlichen Grüngürtel, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt. Ein großer Vorteil ist die Erreichbarkeit der Audi AG in Fahrradreichweite, sowie eine Bushaltestelle, die sich in nur 100 Meter Entfernung zum Objekt befindet. Außerdem stehen alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Ärzte oder auch Apotheken im nahen Umfeld zur Verfügung.

Das an der Donau gelegene Ingolstadt mit aktuell ca. 140.000 Einwohnern bietet hohen und modernen Wohnkomfort inmitten der Wirtschaftsregion München / Nürnberg. Selbst ein wichtiger Standort der Automobilindustrie und vieler Zulieferunternehmen verfügt die kreisfreie Stadt mit Autobahn- und ICE-Anschluss über eine perfekte Verkehrsanbindung. Weitläufige Parks, Grünanlagen und viele Sportmöglichkeiten sorgen für den Erholungsfaktor der Stadt. Über die Region hinaus bekannt ist Ingolstadt für seine schöne Altstadt, über die sich stadtbildprägend das Liebfrauenmünster erhebt, welches im 14. Jahrhundert im Stil der Spätgotik erbaut wurde. Weitere Sehenswürdigkeiten sind das medizinhistorische Museum, das Kreuztor, das Alte Rathaus sowie das Neue Schloss. Außerdem beherbergt Ingolstadt eine der schönsten Barockkirchen Bayerns: Maria de Victoria, welche besonders für ihr herausragendes Deckenfresko bekannt ist.

CODE DU BIEN: 25146007 - 85057 Ingolstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 177.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25146007 - 85057 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

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

www.von-poll.com