

Ingolstadt

Maison individuelle spacieuse d'environ 223 m<sup>2</sup> de surface habitable, avec potentiel d'agrandissement, à proximité du centre-ville.

**CODE DU BIEN: 25146007**



**PRIX D'ACHAT: 659.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 107 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 443 m<sup>2</sup>**

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	Prix d'achat	659.000 EUR
Surface habitable	ca. 107 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	4	Commission pour le locataire	3,57 % (inkl. MwSt.)
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2023
Salles de bains	2	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1993	Surface de plancher	ca. 283 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

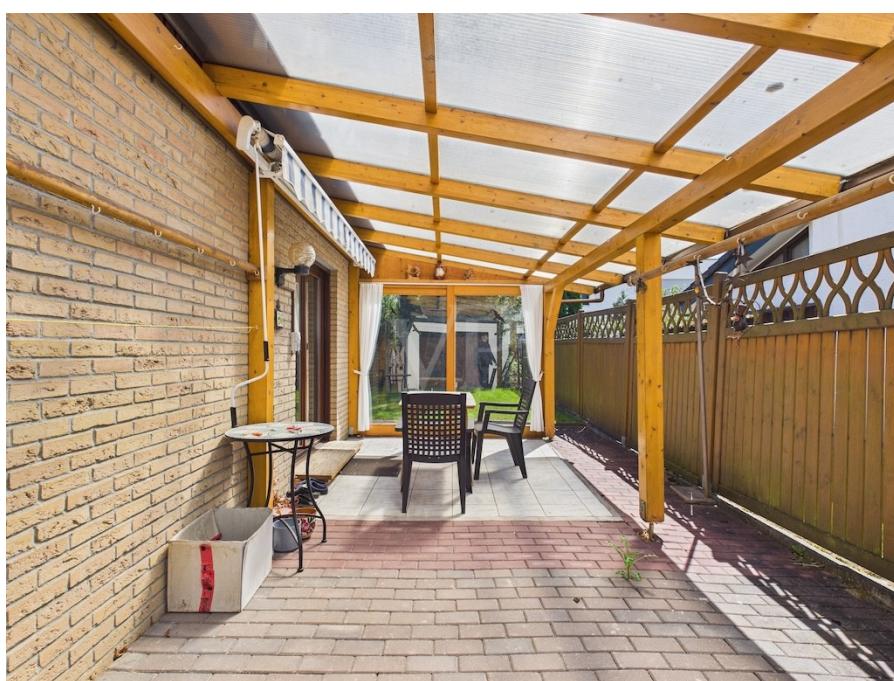
**CODE DU BIEN: 25146007 - 85057 Ingolstadt**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	15.04.2035	Consommation finale d'énergie	177.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	E
		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



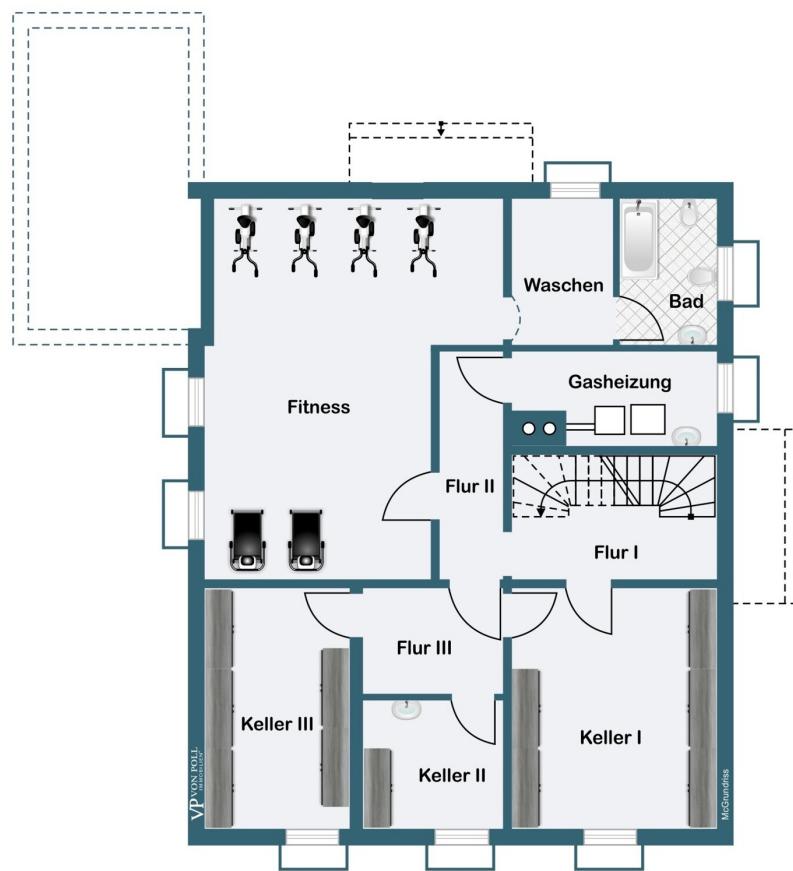
CODE DU BIEN: 25146007 - 85057 Ingolstadt

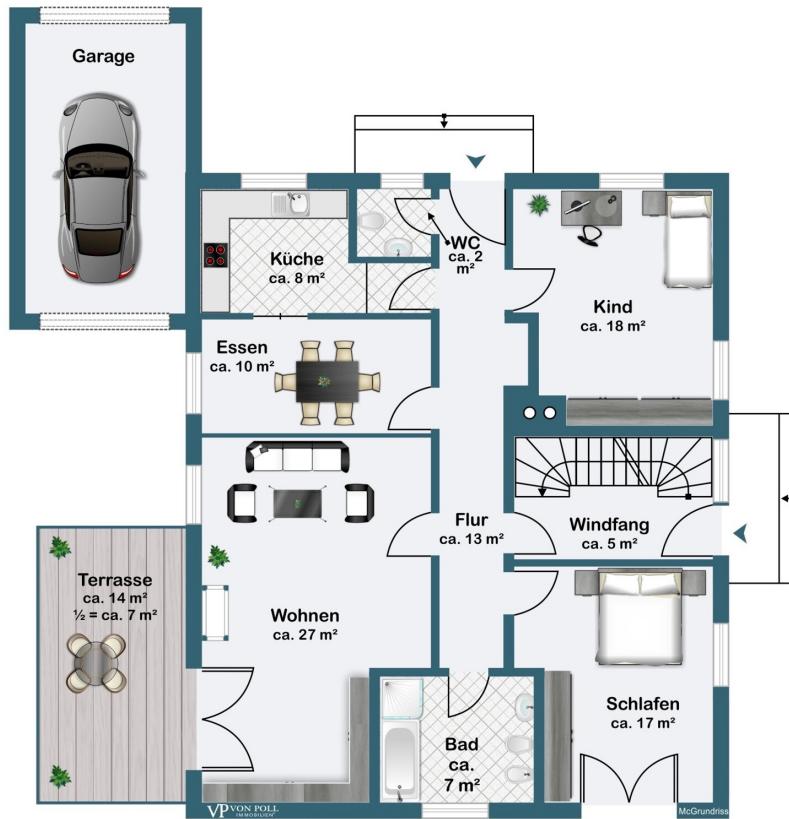
## La propriété

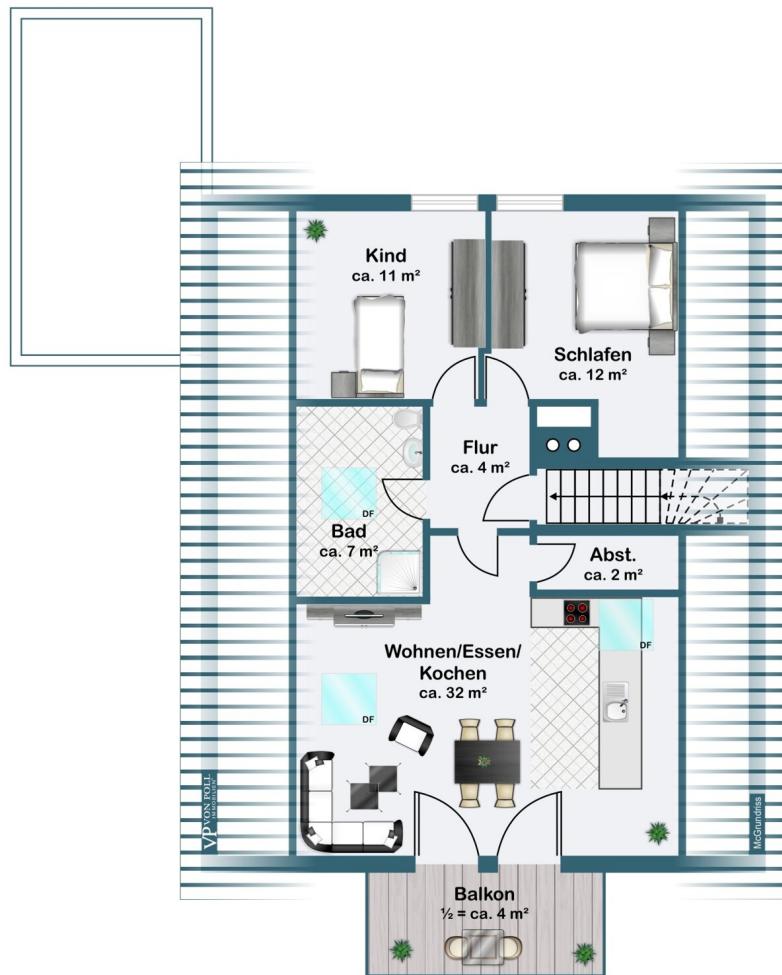


CODE DU BIEN: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> et en une surface utile supplémentaire d'environ 55 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> de surface habitable. Le bien offre ainsi une surface habitable potentielle d'environ 223 m<sup>2</sup> et une surface utile totale d'environ 283 m<sup>2</sup>.

**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 notwendige 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/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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](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)