

Ingolstadt

Appartement de charme dans un immeuble ancien,  
idéalement situé dans le sud de l'Indiana, près de la  
gare principale.

CODE DU BIEN: 25146113



PRIX D'ACHAT: 280.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 61,03 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25146113 - 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: 25146113 - 85051 Ingolstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25146113
Surface habitable	ca. 61,03 m²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1905
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	280.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	3,57 % (inkl. MwSt.)
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25146113 - 85051 Ingolstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	117.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.10.2032	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1905

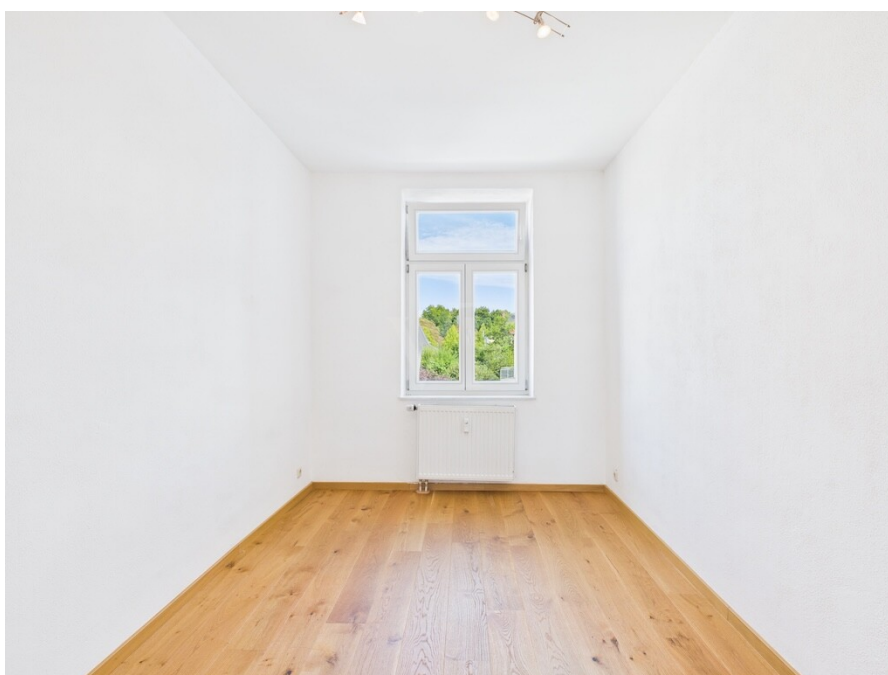
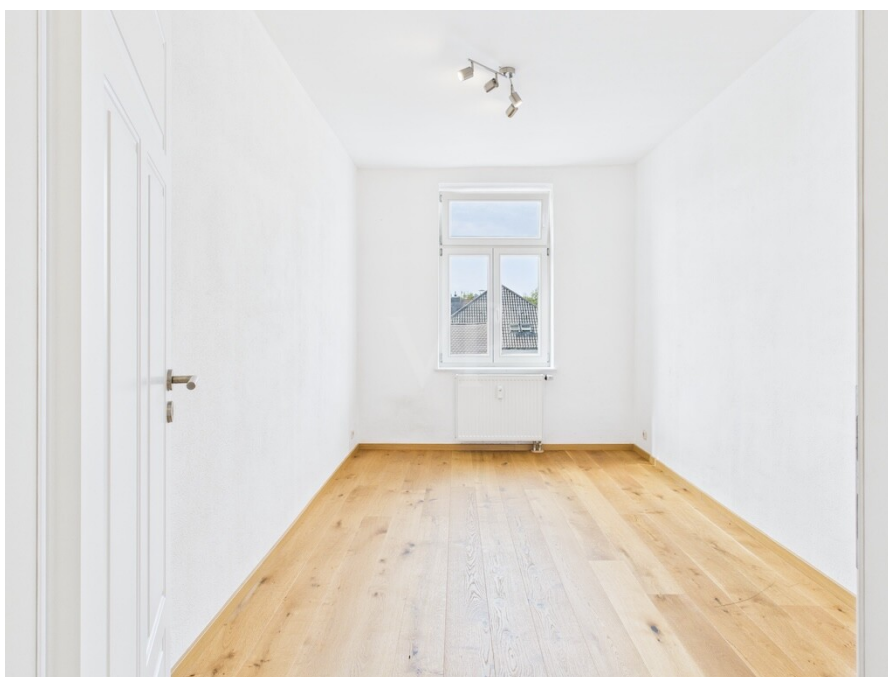
CODE DU BIEN: 25146113 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25146113 - 85051 Ingolstadt

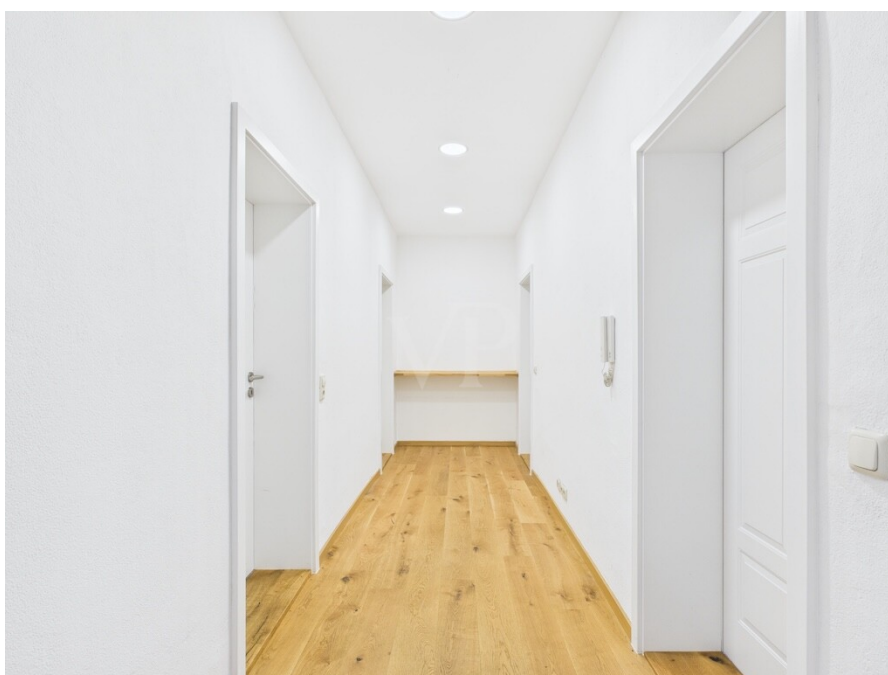
## La propriété





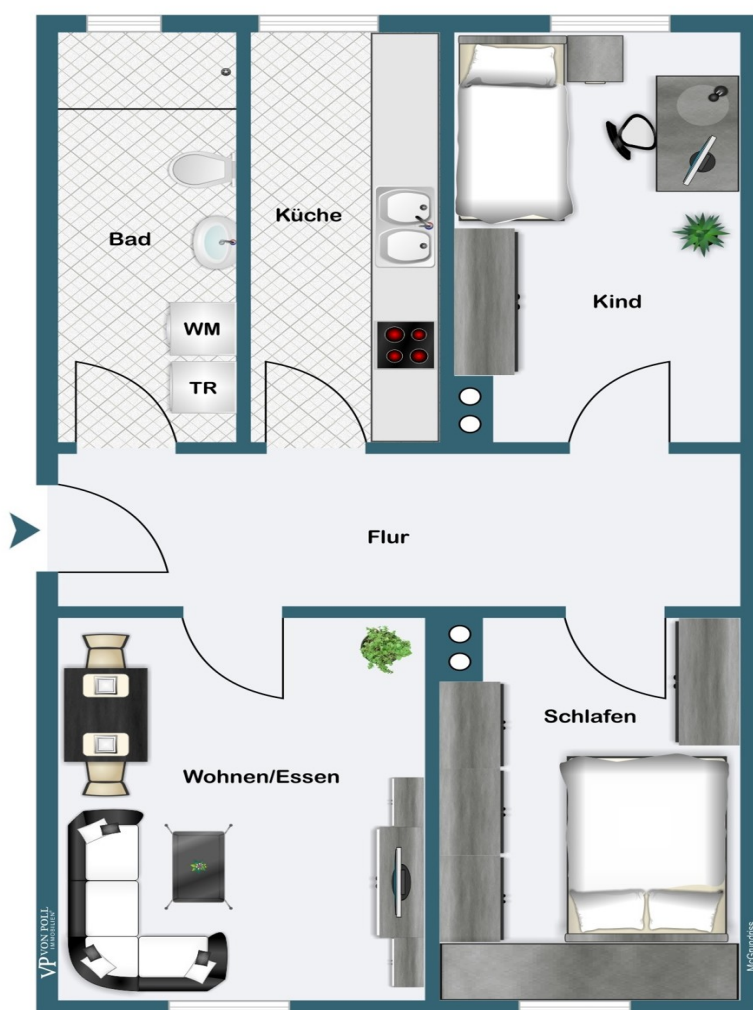
CODE DU BIEN: 25146113 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25146113 - 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: 25146113 - 85051 Ingolstadt

## Une première impression

Charmant appartement de 3 pièces au 2ème étage d'un immeuble ancien de belle facture, au sein d'une petite résidence de 8 appartements située dans un quartier résidentiel calme et recherché d'Ingolstadt-Süd, à proximité de la gare centrale. L'entrée s'ouvre sur un hall accueillant desservant toutes les pièces. L'appartement comprend un séjour/salle à manger spacieux, une cuisine, une chambre, une chambre d'enfant et une salle de bains lumineuse avec douche, meuble vasque, sèche-serviettes et WC. Entièrement rénové en 2022/2023 (salles de bains, sols et portes neufs, cuisine équipée neuve). Atout majeur : l'appartement est libre et disponible immédiatement, pour une occupation ou une location dès la remise des clés. Si vous le souhaitez, nous pouvons également vous trouver un locataire fiable pour votre investissement locatif. Nous serions ravis de vous présenter ce bien grâce à une visite virtuelle immersive à 360°. Le lien vous sera envoyé après le téléchargement de la fiche descriptive.

CODE DU BIEN: 25146113 - 85051 Ingolstadt

## Détails des commodités

- Charmante 3 ZKB Altbauwohnung
- großzügige Raumaufteilung
- Echtholzparkettböden in den Wohnräumen
- Holzfenster, doppelt verglast
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper u. WC
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Bad
- umfassende Renovierung 2022/2023: (Bad, Küche mit Elektrogeräten, Böden, Türen, Anstrich)
- Kellerabteil
- Außenstellplatz

**CODE DU BIEN: 25146113 - 85051 Ingolstadt**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt mit hervorragender Infrastruktur in einer bevorzugten und ruhigen Stadtlage im Ingolstädter Süden, unweit des Hauptbahnhofs, der in wenigen Gehminuten zu Fuß zu erreichen ist. Alle wünschenswerten Einrichtungen wie. z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Cafes, Restaurants, uvm. befinden sich im direkten Umfeld.

CODE DU BIEN: 25146113 - 85051 Ingolstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.10.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25146113 - 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)