

Ingolstadt

# Repräsentative Unternehmer-Villa mit DG-ELW und Atelier in hervorragender und ruhiger Wohnlage

CODE DU BIEN: 26146001



PRIX D'ACHAT: 929.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 323 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 948 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26146001 - 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: 26146001 - 85051 Ingolstadt**

## En un coup d'œil

|                               |                              |                                     |  |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26146001</b>              | <b>Prix d'achat</b>                 | <b>929.000 EUR</b>   |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 323 m<sup>2</sup></b> | <b>Type de bien</b>                 | <b>Villa</b>   |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b>       | <b>Commission pour le locataire</b> | <b>3,57 % (inkl. MwSt.)</b>  |
| <b>Pièces</b>                 | <b>9.5</b>                   | <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>  |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>6</b>                     | <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>  |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>3</b>                     | <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités,<br/>Cheminée, Jardin /<br/>utilisation partagée,<br/>Bloc-cuisine, Balcon</b> |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1971</b>                  |                                     |  |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x Garage</b>            |                                     |  |

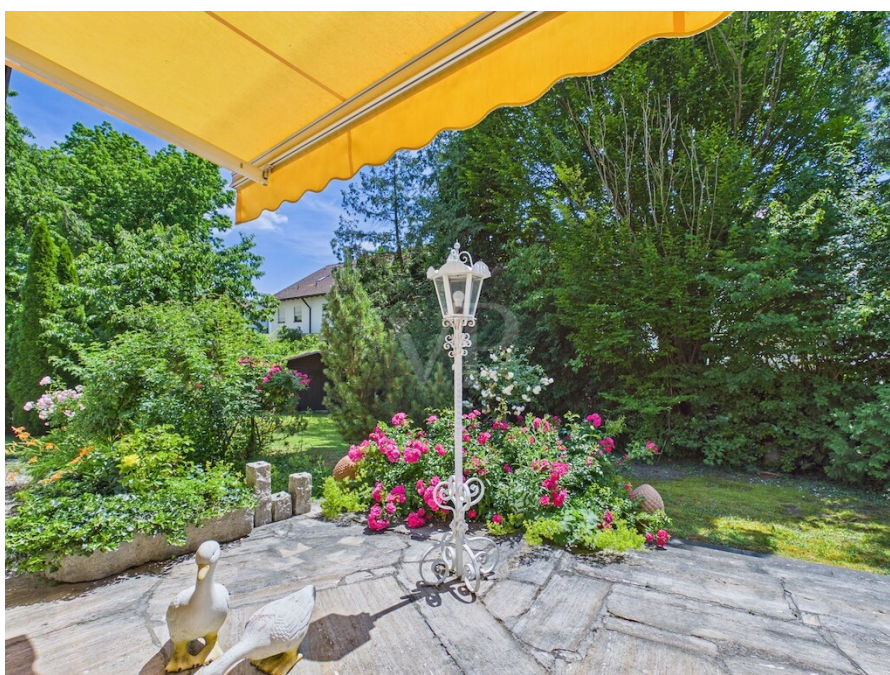
CODE DU BIEN: 26146001 - 85051 Ingolstadt

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                                       |
|---|----------------------|--|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                                | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Huile                | Consommation finale d'énergie                            | 110.06 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 16.10.2034           | Classement énergétique                                   | D                                     |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  | Année de construction selon le<br>certificat énergétique | 1971                                  |

CODE DU BIEN: 26146001 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146001 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146001 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146001 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146001 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146001 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146001 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



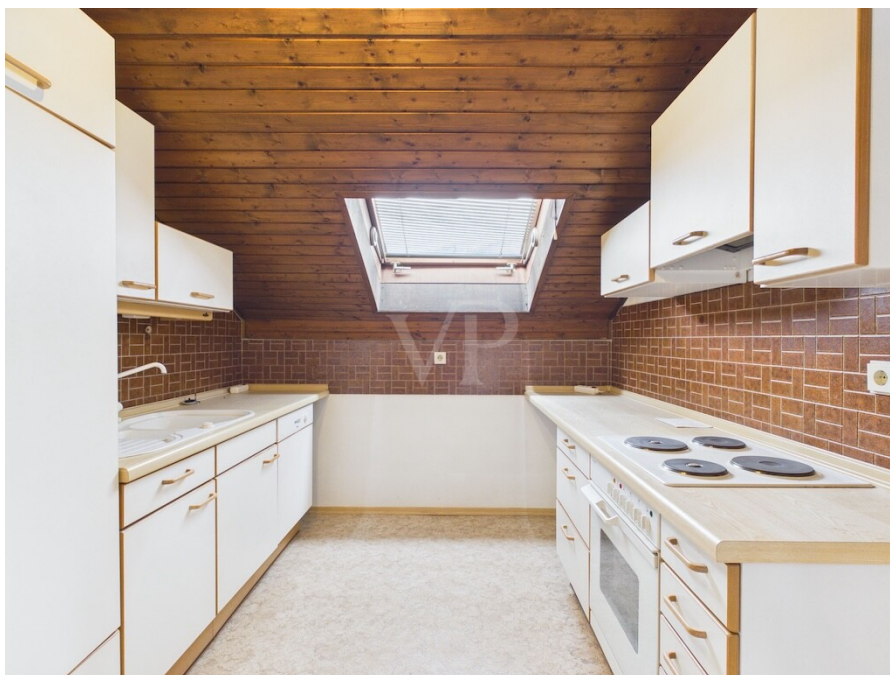
CODE DU BIEN: 26146001 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146001 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146001 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



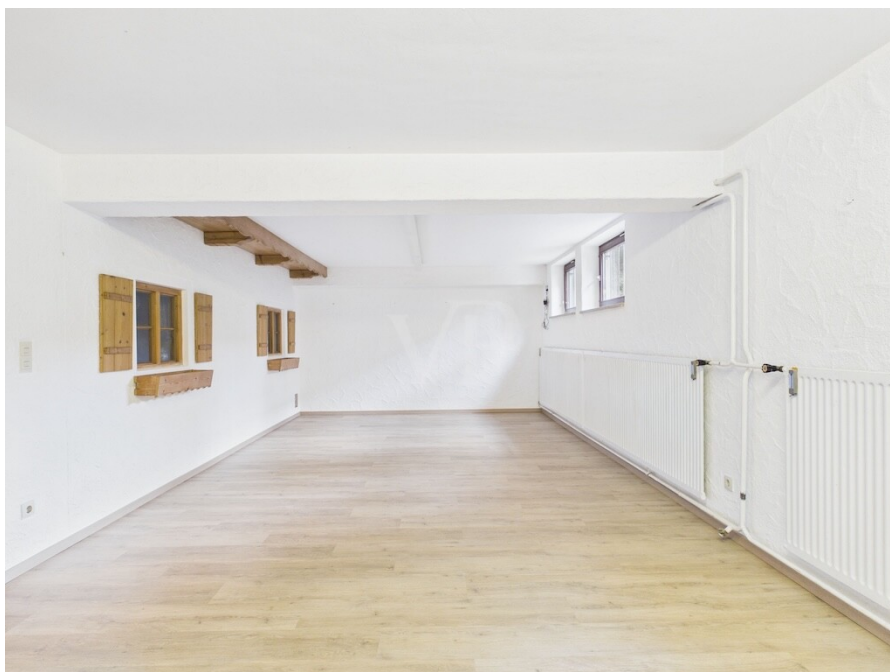
CODE DU BIEN: 26146001 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146001 - 85051 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146001 - 85051 Ingolstadt

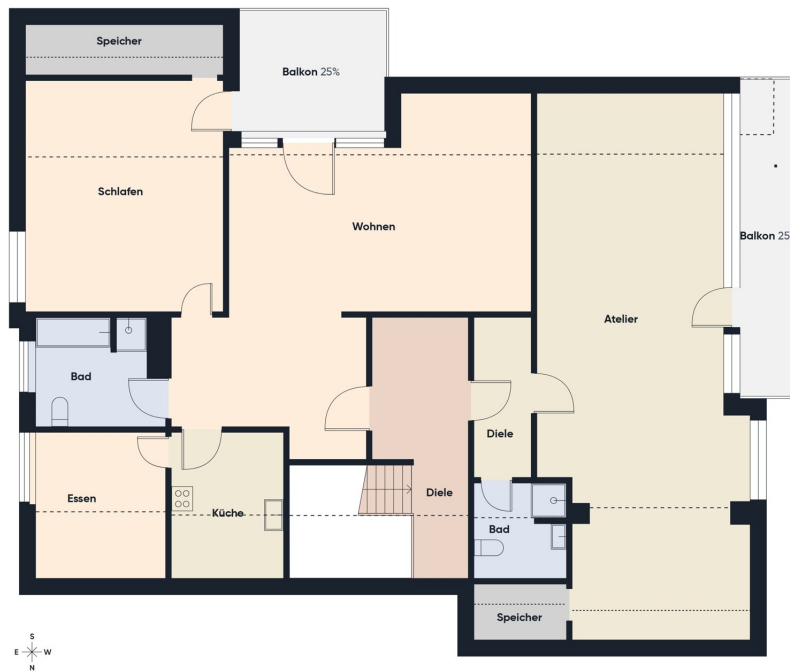
## La propriété



CODE DU BIEN: 26146001 - 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: 26146001 - 85051 Ingolstadt**

## Une première impression

**Repräsentatives Unternehmer Anwesen mit großer Erdgeschosswohnung und Einliegerwohnung sowie Atelier im Dachgeschoss**

Dieses großzügige und gepflegte Anwesen, erbaut im Jahr 1971 in massiver Ziegelbauweise, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 323 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 948 m<sup>2</sup> ein beeindruckendes Wohn- und Lebensumfeld. Das Anwesen befindet sich in äußerst guter und ruhiger Wohnlage, eingebettet in einen eingewachsenen Garten mit viel Privatsphäre. Es handelt sich um eine Villa, die flexibel nutzbar ist, da der Zugang zu den einzelnen Wohnbereichen über ein separates Treppenhaus erfolgt. So eignet sich das Haus hervorragend als Mehrgenerationenhaus, für Wohnen und Arbeiten oder – durch die Möglichkeit eines Selbstbezugs und einer Vermietung – für zahlreiche Lebenssituationen.

Das Wohnhaus überzeugt durch seine offene Raumgestaltung mit viel Licht und einer angenehmen Atmosphäre. Die komfortable Raumaufteilung umfasst insgesamt sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer, wodurch ausreichend Platz für Familienmitglieder, Gäste oder einen Arbeitsbereich geschaffen wird. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine beeindruckende Fensterfront zur weitläufigen Terrasse, die den großzügigen, hellen Wohnraum mit einem unmittelbaren Zugang ins Grüne und Blick in den idyllischen Garten verbindet. Die Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen eine hochwertige Einbauküche, ein separates Esszimmer und weitere großzügige Wohnräume zur Verfügung. Das Esszimmer zeichnet sich durch sichtbare Holzbalken an der Decke und eine stilvolle Wandgestaltung in Putzoptik aus. Die Küche besticht durch helle, moderne Einbauten und einen Ausblick in den Gartenbereich, ergänzt durch eine Arbeitsfläche aus Stein und hochwertige Elektrogeräte. Ein zusätzlicher Souterrain-Raum ist direkt vom Erdgeschoss ausgebaut und zugänglich – ideal zum Spielen für Kinder oder als ruhiger Rückzugsort.

Die Ausstattung im Untergeschoss ist ebenso herausragend: Hier befindet sich eine hochwertig ausgebaute Bauernstube für gesellige Abende, ein großer Hobbyraum, ein Werkraum und zahlreiche Lagerräume. Die Kellerräume sind weitgehend beheizt, ermöglichen vielfältige Nutzung und bieten enormen Stauraum. Eine Kelleraußentreppe sorgt für bequemen Zugang zum Garten.

Im Dachgeschoss befindet sich neben der Einliegerwohnung ein lichtdurchflutetes Atelier. Zwei Balkone bieten zusätzliche Aufenthaltsqualität und runden das Angebot ab.

**Das Außengelände überzeugt durch einen angelegten, eingewachsenen Garten mit viel Privatsphäre, einem Gartenbrunnen sowie einem Gartenhäuschen. Eine große Doppelgarage mit angebautem Werk-/Lagerraum steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobby und Aufbewahrung.**

**Die Zentralheizung (erneuert ca. im Jahr 2005) sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus, die Ausstattungsqualität ist gehoben und unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck der Immobilie.**

**Zusammenfassend präsentiert sich dieses Anwesen als einmalige Gelegenheit für anspruchsvolle Interessenten, die viel Platz, Flexibilität und ein besonderes Wohnambiente in bester Lage suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Angebots zu überzeugen.**

**CODE DU BIEN: 26146001 - 85051 Ingolstadt**

## **Détails des commodités**

- sehr großzügiges Anwesen in hervorragender Lage
- Wohnhaus in massiver Ziegelbauweise
- Einliegerwohnung und Atelier im DG
- komfortable Raumaufteilung
- große, helle Wohnräume
- große Terrasse mit Markise im EG
- zwei Balkone im DG
- Einbauküche im EG und ELW
- Vollunterkellerung, größtenteils beheizt
- hochwertig ausgestattete Bauernstube im KG
- großer Hobbyraum, Werkraum und viele Lagerräume im KG
- Kelleraußentreppe
- angelegter und eingewachsener Garten
- Gartenbrunnen
- Gartenhäuschen
- Doppelgarage mit Werk-/Lagerraum

**CODE DU BIEN: 26146001 - 85051 Ingolstadt**

## Tout sur l'emplacement

Ingolstadt besticht als eine Stadt mit einer stabilen wirtschaftlichen Basis und einer jungen, wohlhabenden Bevölkerung, die eine herausragende Lebensqualität in einem sicheren und familienfreundlichen Umfeld genießt. Die exzellente Infrastruktur in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Verkehr sowie die Nähe zu München schaffen ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und zukunftsicheres Leben. Die Stadt überzeugt durch ihre niedrige Kriminalitätsrate und vielfältige Grünflächen, die Raum für Erholung und Gemeinschaft bieten. Zudem sorgt die starke Wirtschaft mit namhaften Unternehmen wie Audi für eine nachhaltige Nachfrage und stabile Wertentwicklung im Immobilienmarkt.

Die Lage innerhalb Ingolstadts im beliebten Stadtteil Spitalhof zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Atmosphäre aus, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Hier finden Familien ein lebendiges Umfeld mit zahlreichen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und einem starken Gemeinschaftsgefühl. Die ruhigen Wohnstraßen und großzügigen Grünflächen laden zum Spielen und Entspannen ein, während gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an das städtische Verkehrsnetz gewährleistet ist.

Für Familien besonders attraktiv ist die Nähe zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen: Kindergärten wie der Evangelische Kindergarten Spitalhof sind in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Grundschule Hundszell. Auch weiterführende Schulen sind in angenehmer Entfernung, sodass Kinder und Jugendliche eine umfassende und hochwertige schulische Betreuung genießen können. Die Gesundheitsversorgung ist mit mehreren Apotheken und Ärzten in fußläufiger Entfernung optimal gewährleistet, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge schafft. Freizeitangebote wie Spielplätze, Sportvereine und Parks wie der Fort Peyerl oder der Rosengarten bieten vielfältige Möglichkeiten für aktive Erholung und gemeinschaftliche Aktivitäten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Hundbergerstraße (2 Minuten Fußweg) und Spitalwaldstraße (4 Minuten Fußweg) ausgezeichnet, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

Diese Kombination aus sicherem Wohnumfeld, erstklassiger Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Ingolstadt zu einem idealen Ort für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

**CODE DU BIEN: 26146001 - 85051 Ingolstadt**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26146001 - 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)**