

Ingolstadt / Gerolfing

# TOP-WOHNLAGE!!! Herrliche Maisonette-Wohnung mit Balkon und Gartenanteil in IN-Gerolfing

CODE DU BIEN: 26146106



**PRIX D'ACHAT: 415.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109,71 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing**

- 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: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26146106</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 109,71 m<sup>2</sup></b>
<b>Étage</b>	<b>1</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1994</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 6000 EUR (Vente), 1 x Garage, 12000 EUR (Vente)</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>415.000 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Maisonette</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>3,57 % (inkl. MwSt.)</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	80.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.05.2029	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## La propriété



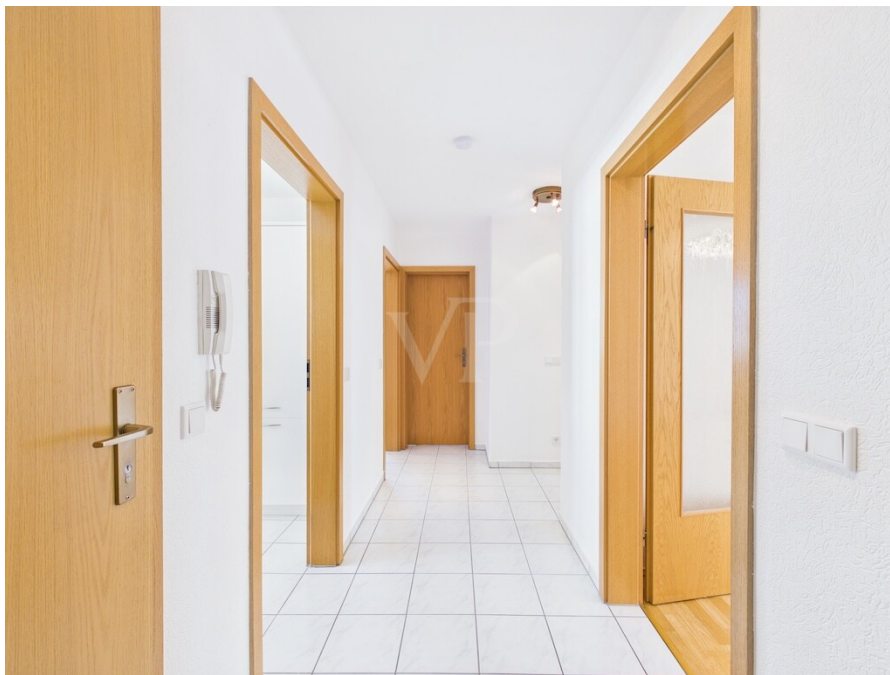
CODE DU BIEN: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

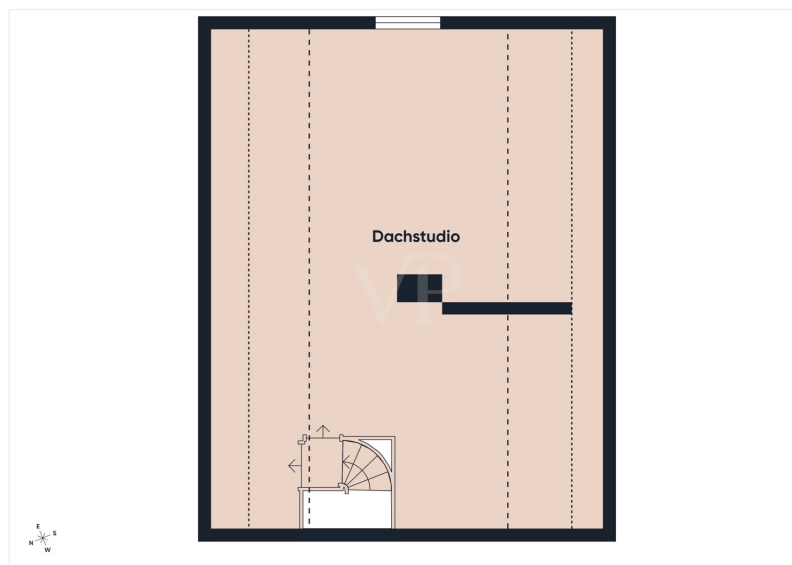
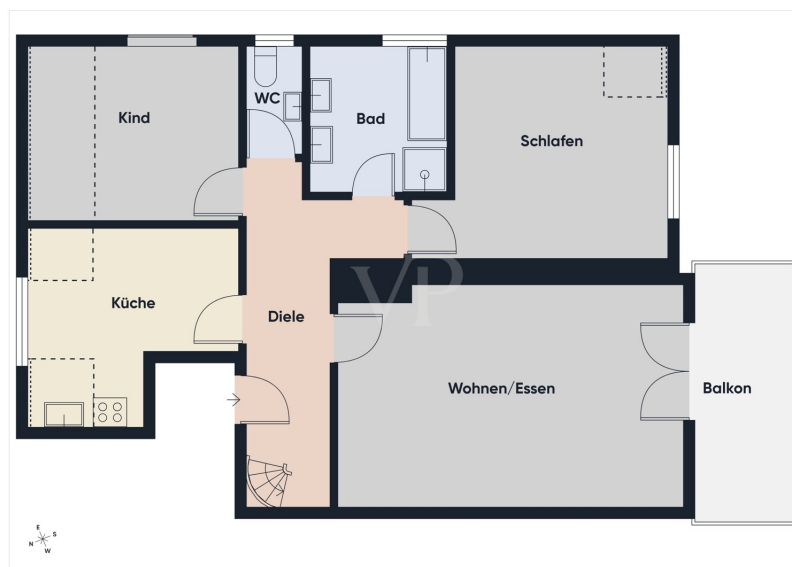
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)841 - 99 33 27 22

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

CODE DU BIEN: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## 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: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing**

## Une première impression

Herrliche Maisonette-Wohnung mit ausgebautem Dachstudio, Balkon, Gartenanteil, oberirdischer Pkw-Stellplatz und Garage in Topwohnlage - IN-Gerolfing.

Die komfortable Eigentumswohnung befindet sich in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche attraktive Extras.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern bietet viel Licht und direkten Zugang zum sonnigen Balkon – ideal, um entspannte Stunden im Freien zu genießen. Die Wohnung verfügt außerdem über ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und zwei Waschtische. Ein separates WC mit zusätzlichem Waschtisch sorgt für weiteren Komfort.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachstudio, das vielseitig genutzt werden kann – ob als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder Rückzugsort.

Der zur Wohnung gehörende Gartenanteil mit Gartenhäuschen bietet Gartenliebhabern eine wunderbare Möglichkeit zur individuellen Gestaltung. Der Zugang erfolgt bequem über die Garage oder durch die Gartentür direkt neben dem Pkw-Stellplatz.

Abgerundet wird das Angebot durch ein großzügiges Kellerabteil mit Fenster, Strom und Licht, das ideale Lagermöglichkeiten bietet. Zudem steht ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

**Besonderer Vorteil:**

Die Wohnung ist bereits frei und steht Ihnen ab Übergabe direkt zum Selbstbezug oder zur Vermietung zur Verfügung. Auf Wunsch vermitteln wir Ihnen auch gerne einen solventen Mieter für Ihre neue Kapitalanlage.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese beeindruckende Immobilie für einen umfassenden ersten Eindruck auch vorab in einer virtuellen 360°-Tour. Den Link erhalten Sie bereits bei Ihrer Anfrage mit dem Download des Exposés.

**CODE DU BIEN: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing**

## Détails des commodités

- Großzügig geschnittene Maisonette-Wohnung mit ausgebautem Dachstudio
- Helle und großzügig geschnittene Wohnräume
- Einbauküche vorhanden
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und zwei Waschtische
- Separates WC
- Kunststofffenster mit Rollläden
- Überdachter Balkon mit Markise
- Herrlicher Gartenanteil
- Gartenhäuschen
- Gartentüre mit Zugang zum Pkw-Stellplatz
- Großer Kellerraum mit Fenster sowie Strom- und Lichtanschluss
- gemeinschaftlicher Waschraum
- Gasheizung
- Glasfaseranschluss
- Oderirdischer Pkw-Stellplatz (zzgl. 6.000,- €)
- Garage mit elektrischem Torantrieb (zzgl. 12.000,- €)
- Frisch gestrichen

**CODE DU BIEN: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing**

## **Tout sur l'emplacement**

**Diese schöne Eigentumswohnung liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen von Ingolstadt, im westlich der Stadtmitte gelegenen Ortsteil Ingolstadt-Gerolfing. Die ruhige und sehr gepflegte Wohnlage wird Sie mit sehr angenehmer Nachbarschaft und vielen Annehmlichkeiten, die vor allem Familien bevorzugen, begeistern.**

**Gerolfing bietet seinen Bewohnern neben der Nähe zur Ingolstädter Innenstadt jeden Komfort und alle Vorzüge, die man von einer modernen Wohnlage mit ausgezeichneter Lebensqualität erwartet. Umgeben von Naherholungsgebieten, Wiesen, Wäldern und Seen verfügt Gerolfing auch über eine ausgezeichnete allgemeine Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten vor Ort, sowie vielen Sporteinrichtungen, einen sehr guten Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr und eine hervorragende Erreichbarkeit der großen Arbeitgeber in der Region.**

**CODE DU BIEN: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing**

## **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: 26146106 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing**

## 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)**