

**Hepberg**

# Große, sonnige 4 ZKB Wohnung im 1. OG mit herrlichem Balkon-Weitblick und Garten

**CODE DU BIEN: 26146005**



**PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 106,26 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 26146005 - 85120 Hepberg**

- [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: 26146005 - 85120 Hepberg**

## En un coup d'œil

|                        |                           |                              |   |
|------------------------|---------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 26146005                  | Prix d'achat                 | 369.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 106,26 m <sup>2</sup> | Type                         | Etage   |
| Etage                  | 1                         | Commission pour le locataire | 3,57 % (inkl. MwSt.)                                |
| Pièces                 | 4                         | État de la propriété         | Bon état  |
| Chambres à coucher     | 3                         | Technique de construction    | massif  |
| Salles de bains        | 1                         | Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |
| Année de construction  | 1978                      |                              |   |
| Place de stationnement | 1 x surface libre         |                              |   |

**CODE DU BIEN: 26146005 - 85120 Hepberg**

## Informations énergétiques

|   |                      |   |                                       |
|---|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Granulé              | Consommation finale d'énergie                         | 102.50 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 24.07.2032           | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                         | Pellet               | Année de construction selon le certificat énergétique | 1978                                  |

CODE DU BIEN: 26146005 - 85120 Hepberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146005 - 85120 Hepberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146005 - 85120 Hepberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146005 - 85120 Hepberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146005 - 85120 Hepberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26146005 - 85120 Hepberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146005 - 85120 Hepberg

## 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: 26146005 - 85120 Hepberg**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine große, komfortable und sehr sonnige 4 ZKB Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines Zweifamilienhauses mit Balkon und Gartenanteil in angenehmer und ruhiger Wohnlage von Hepberg.

Die Wohnung verfügt über ein großes Wohn- u. Esszimmer mit Zugang zum Balkon, einer Küche mit Speis, Eltern-Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad und Diele. Darüber hinaus gehört ein Gartenanteil, ein Kellerabteil und ein Pkw-Stellplatz zur Wohnung.

Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1978 als Einfamilienhaus erbaut und ca. 1993 mit dem Obergeschoss aufgestockt und erweitert. Ca. im Jahr 2001 wurde die Zentralheizung des Hauses mit einer Pellet-Zentralheizung erneuert.

Die ca. 106 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung wurde ca. im Jahr 2015 renoviert. Hierbei wurde auch das Tageslichtbad erneuert und eine neue Einbauküche eingebaut.

Als besonderes Highlight verfügt die Wohnung über einen ca. 16 m<sup>2</sup> großen Balkon mit atemberaubenden Weitblick über die Region. Bei entsprechenden Witterungsverhältnissen ist sogar die Berg-Silhouette der Alpen zu erkennen. Darüber hinaus gehört zur Wohnung ein schöner Gartenanteil, über den sich insbesondere Kinder sehr freuen werden.

**CODE DU BIEN: 26146005 - 85120 Hepberg**

## Détails des commodités

- große, sonnige 4 ZKB Eigentumswohnung
- renoviert ca. 2015
- Pellet-Zentralheizung erneuert ca. 2001
- Balkon
- Gartenanteil
- Kellerabteil
- Pkw-Stellplatz

**CODE DU BIEN: 26146005 - 85120 Hepberg**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in sehr angenehmer Wohnlage, ruhig von Ein-/Zweifamilienhäusern umgeben im westlichen Bereich von Hepberg. In nordöstlicher Nachbarschaft von Ingolstadt zeichnet sich der Ort Hepberg durch seine hervorragende Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, dem naturnahen Umfeld, der Nähe zum Werk der Audi AG sowie dem nahegelegenen Autobahnanschluss A9 mit schneller Erreichbarkeit insbesondere bei Familien von besonderer Beliebtheit aus.

**CODE DU BIEN: 26146005 - 85120 Hepberg**

## 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: 26146005 - 85120 Hepberg**

## 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)