

Ingolstadt

# Helle, lichtdurchflutete 2 ZKB Wohnung mit Wintergarten, IN-West nahe Klinikum

CODE DU BIEN: 26146109



PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 55,34 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 26146109 - 85049 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: 26146109 - 85049 Ingolstadt**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26146109</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>249.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 55,34 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>3,57 % (inkl. MwSt.)</b>
<b>Pièces</b>	<b>2</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>1</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1991</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Parking souterrain, 16000 EUR (Vente)</b>		

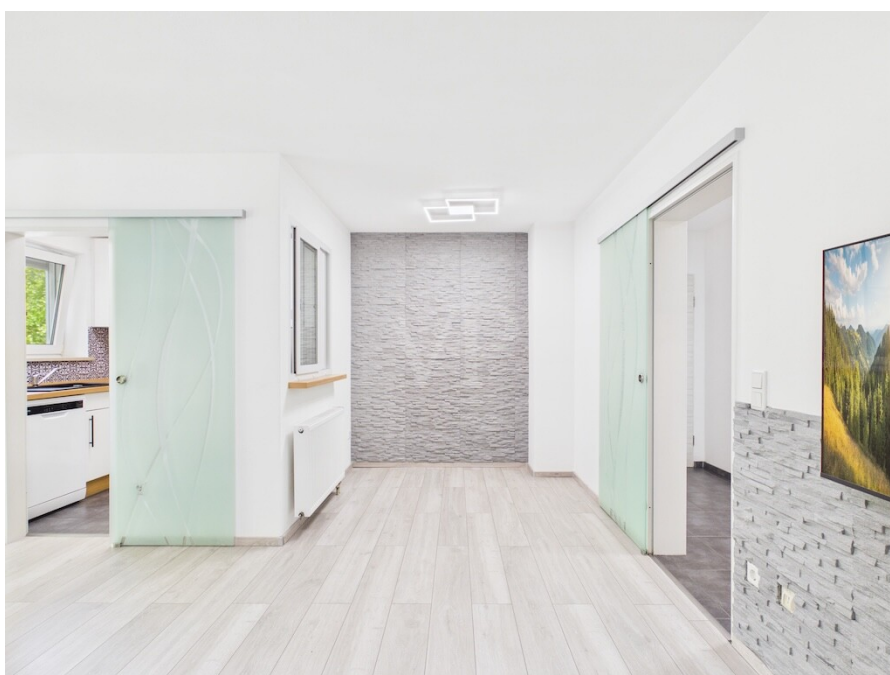
CODE DU BIEN: 26146109 - 85049 Ingolstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Cogénération renouvelable	Consommation finale d'énergie	107.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.12.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 26146109 - 85049 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146109 - 85049 Ingolstadt

## La propriété



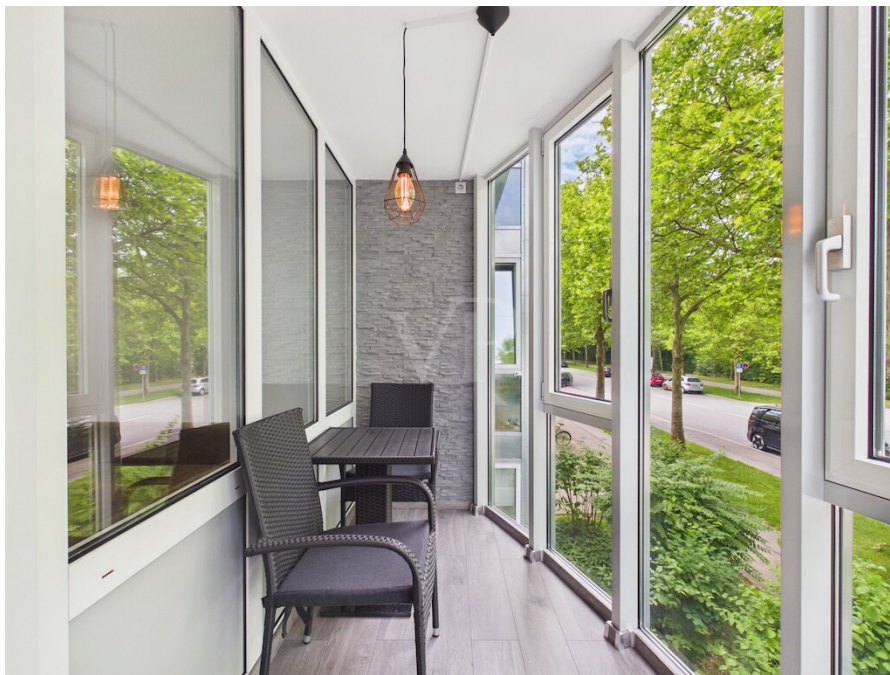
CODE DU BIEN: 26146109 - 85049 Ingolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26146109 - 85049 Ingolstadt

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 26146109 - 85049 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: 26146109 - 85049 Ingolstadt**

## **Une première impression**

**Helle und lichtdurchflutete 2 ZKB Wohnung mit Wintergarten, durchdachter Raumaufteilung, Bad, Küche und Abstellkammer, in IN-West unweit des Klinikums.**

**Den Mittelpunkt der hellen Wohnung bildet das geräumige Wohn-und Esszimmer mit direktem Zugang auf den Wintergarten. Darüber hinaus finden Sie Räumlichkeiten wie ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss sowie eine praktische Abstellkammer.**

**Des Weiteren steht zum sicheren und vor jeder Witterung geschütztem Abstellen Ihres Fahrzeuges ein Stellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung.**

**Die Wohnung ist vom Eigentümer selbst bewohnt und kann nach Vereinbarung auch kurzfristig bezogen oder vermietet werden.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen diese 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: 26146109 - 85049 Ingolstadt**

## **Détails des commodités**

- 2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellkammer und Flur
- Lichtdurchflutete u. helle Wohnräume
- Überdachter Wintergarten
- Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung und Rollläden
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Umfassend renoviert und modernisiert in den Jahren 2018/2019
- Einbauküche aus 2018, im Jahr 2025 modernisiert und mit neuen Elektrogeräten ausgestattet
- Hochwertige Laminat- und Fliesenböden (2019)
- Trittschalldämmung unter den Laminatböden (2019)
- Neues Badezimmer (2019), 2025 aufgefrischt mit neuen Anschlüssen, WC, Armaturen und modernem Design
- Heizkörper samt Anschlüsse erneuert (2022)
- Zusätzliche Wärmedämmung durch Styroporplatten an den Innenwänden (2023)
- Wohnungseingangstür erneuert (2022)
- Moderne Glasschiebetüren eingebaut (2024)
- Elektrokabel, Lichtschalter und Steckdosen erneuert (2024)
- Wintergarten modernisiert mit neuen Licht- und Stromanschlüssen, wasserfestem Laminatboden sowie zusätzlicher Dämmung (2023)
- Frisch gestrichen in Weiß (2026)
- Kellerabteil mit Strom u. Licht
- TG-Stellplatz (zzgl. 16.000,- €)

**CODE DU BIEN: 26146109 - 85049 Ingolstadt**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Eigentumswohnung liegt in beliebter citynaher Wohnlage mit bester Infrastruktur in Ingolstadt-West, unweit des Klinikums.**

**Alle wünschenswerten Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Cafés, Restaurants, Bäckereien, Fitnessstudios, uvm. befinden sich im nahen Umfeld. Auch das Westparkeinkaufszentrum ist ganz in der Nähe. Nur wenige Fahrminuten entfernt von der Immobilie finden Sie Spielplätze, Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen. Bushaltestellen sind nur wenige Meter entfernt.**

**Darüber hinaus zeichnen die kurzen Wege zu den Naherholungsgebieten die Lage der Immobilie aus.**

**CODE DU BIEN: 26146109 - 85049 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: 26146109 - 85049 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)**