

Ingolstadt / Haunwöhr

Gepflegte Doppelhaushälfte mit beeindruckendem Dachgeschoss-Atelier in Top-Wohnlage - IN-Haunwöhr

CODE DU BIEN: 26146114



PRIX D'ACHAT: 559.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 144,39 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 314 m²

CODE DU BIEN: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

- **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: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26146114
Surface habitable	ca. 144,39 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1976
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	559.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	3,57 % (inkl. MwSt.)
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	11.08.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	229.40 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

La propriété



CODE DU BIEN: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

La propriété



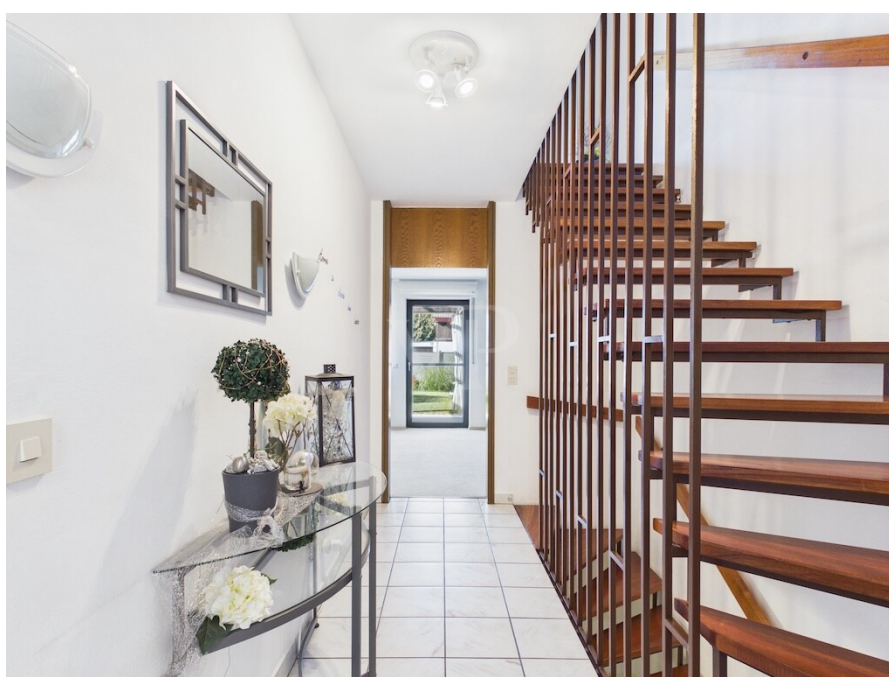
CODE DU BIEN: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

La propriété



CODE DU BIEN: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

La propriété



CODE DU BIEN: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

La propriété



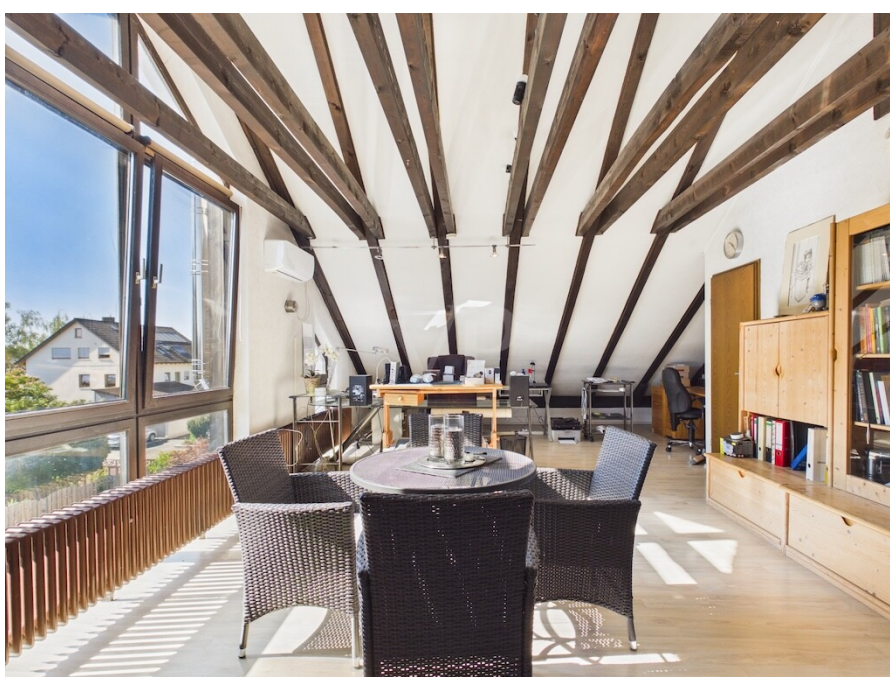
CODE DU BIEN: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

La propriété



CODE DU BIEN: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

La propriété



CODE DU BIEN: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

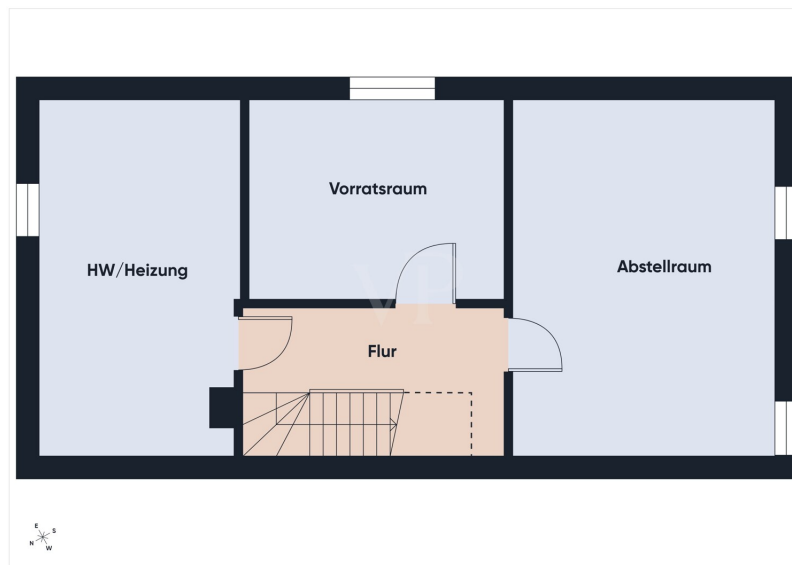
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

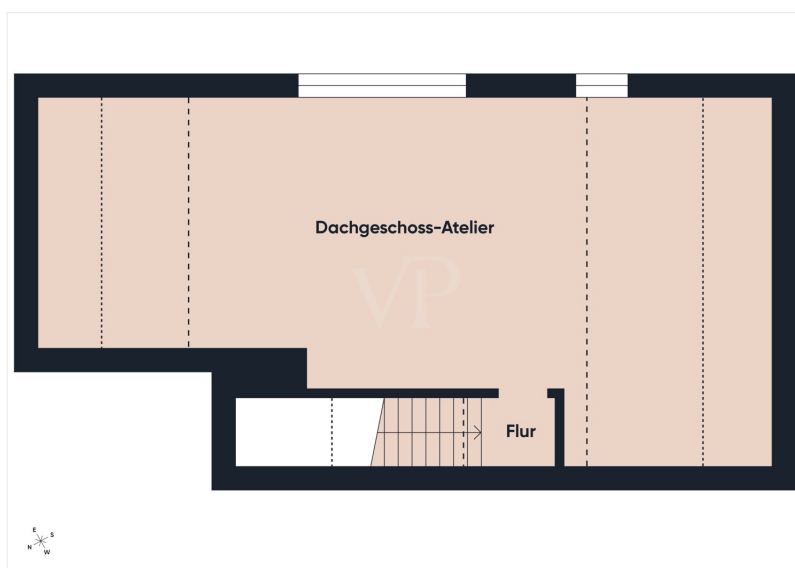
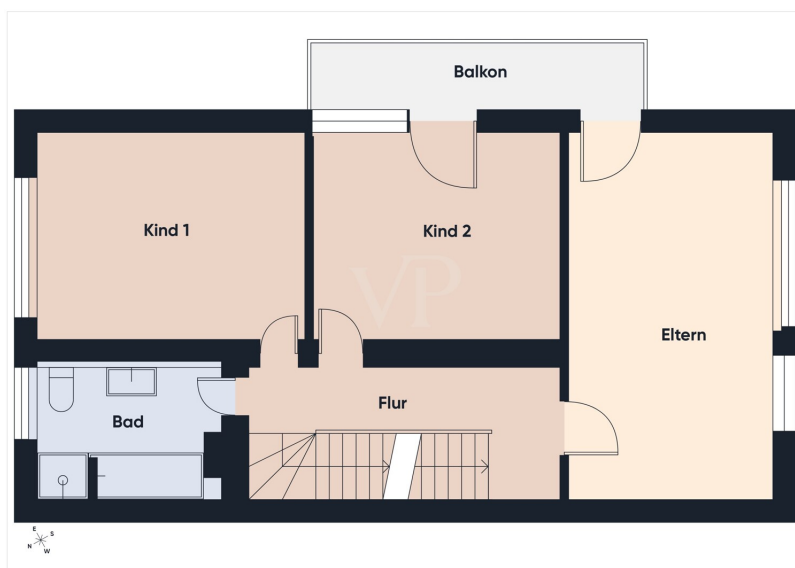
T.: +49 (0)841 - 99 33 27 22

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

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: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

Une première impression

**Gepflegte Doppelhaushälfte mit beeindruckendem Dachgeschoss-Atelier,
Vollunterkellerung, sonnigem Garten und Garage in Top-Wohnlage - IN-Haunwöhr.**

Das Erdgeschoss bildet den einladenden Mittelpunkt des Hauses. Das großzügige Wohnzimmer besticht durch seinen gemütlichen Schwedenofen und den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Angrenzend befindet sich das separate Esszimmer, das viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden bietet. Die Küche schließt sich harmonisch an. Eine praktische Garderobe in der Diele sowie ein Gäste-WC vervollständigen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich das geräumige Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein helles Tageslichtbad. Sowohl das Elternschlafzimmer als auch eines der Kinderzimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon und bieten damit einen schönen Rückzugsort mit Blick ins Wohnumfeld.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss. Hier erwartet Sie ein großzügiges und außergewöhnlich lichtdurchflutetes Atelier, das sich vielseitig nutzen lässt – beispielsweise als Arbeitsbereich, Kreativraum, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohn- und Rückzugsbereich. Besonders beeindruckend ist der offene Sichtdachstuhl in Verbindung mit den großen Fensterflächen, die den Raum mit viel Tageslicht durchfluten und ihm eine ganz besondere Atmosphäre verleihen.

Die vollunterkellerte Immobilie bietet darüber hinaus reichlich Stauraum und praktische Nutzflächen. Neben dem Hauswirtschafts- und Heizraum stehen ein Vorratskeller sowie ein zusätzlicher Abstellkeller zur Verfügung.

Ein weiteres großes Highlight der Immobilie ist der wunderschön und mit viel Liebe zum Detail neu angelegte Garten. Garten und Terrasse wurden erst vor rund 1,5 Jahren umfassend neu gestaltet. Ein neuer Gartenzaun, Rollrasen, eine automatische Gartenbewässerungsanlage und ein Rasenmäroboter sorgen für Komfort und ein gepflegtes Erscheinungsbild.

Die neu angelegte Terrasse lädt mit ihrer modernen Glasüberdachung und der elektrischen Markise zu entspannten Stunden im Freien ein – ob beim Frühstück in der Morgensonne, beim gemütlichen Nachmittag mit der Familie oder bei einem Glas Wein an einem lauen Sommerabend.

Eine Immobilie, die durch ihre gelungene Raumaufteilung, das außergewöhnliche Dachgeschoss-Atelier, den traumhaft angelegten Garten und die attraktive Wohnlage in Haunwöhr gleichermaßen überzeugt.

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: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

Détails des commodités

- Doppelhaushälfte mit Dachgeschoss-Atelier
- Vollunterkellerung
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Drei Schlafzimmer im OG
- Lichtdurchflutetes Dachstudio
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken u. WC
- Terrasse im EG und Balkon im OG
- Sonniger, neu angelegter Garten mit hochwertigem Rollrasen
- Neuer Gartenzaun
- Automatische Gartenbewässerungsanlage
- Rasenmähroboter
- Neu angelegte Terrasse mit Glasüberdachung und elektrischer Markise
- Klimaanlage im DG
- Schwedenofen
- Glasfaser
- Garage mit elektrischem Torantrieb

CODE DU BIEN: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

Tout sur l'emplacement

Das Objekt liegt in schöner Wohnlage im begehrten Ingolstädter Süden - OT Haunwöhr. Die Stadtlage in Kombination mit der Nähe zum Ingolstädter Hauptbahnhof, zum Zentrum von Ingolstadt sowie den Autobahnanschluss A9 zeichnen die Ideallage dieser Immobilie aus. Alle wünschenswerten Einrichtungen wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Cafés, Restaurants, Bäckereien, Metzgereien, Schulen, Kindergärten, Fitnessstudios, uvm. befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus laden verschiedene Grün- und Parkanlagen zum verweilen ein.

CODE DU BIEN: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

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 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: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com