

Ingolstadt / Gerolfing

Maison jumelée exclusive et très spacieuse dans un quartier résidentiel de premier choix, IN-Gerolfing

CODE DU BIEN: 25146023



PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143,46 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 293 m²

CODE DU BIEN: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25146023
Surface habitable	ca. 143,46 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2001
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	749.000 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

CODE DU BIEN: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	72.60 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.01.2027	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propriété



CODE DU BIEN: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propriété



CODE DU BIEN: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propriété



CODE DU BIEN: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propriété



CODE DU BIEN: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propriété



CODE DU BIEN: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propriété



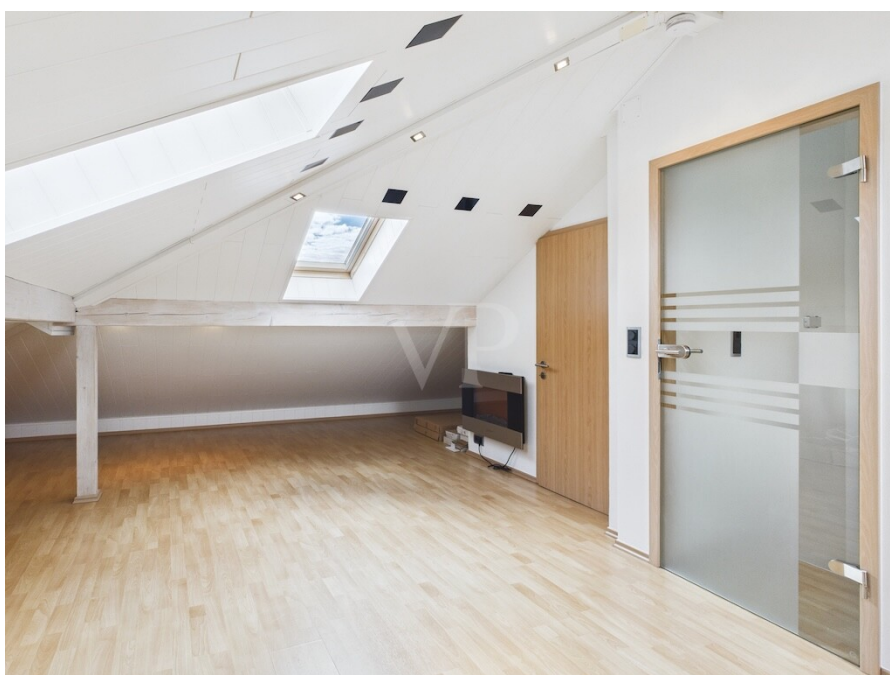
CODE DU BIEN: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propriété



CODE DU BIEN: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propriété



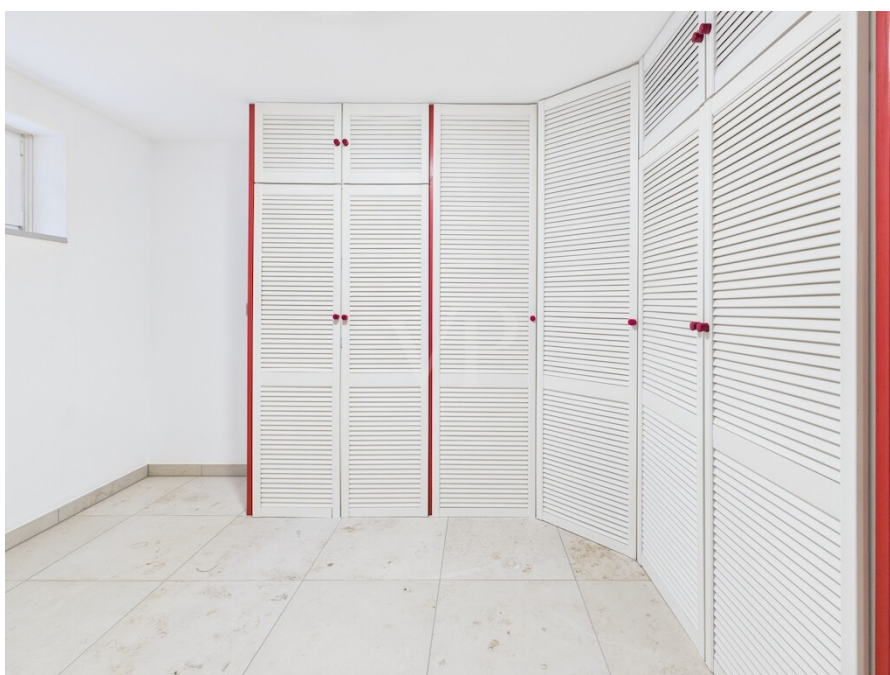
CODE DU BIEN: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propriété



CODE DU BIEN: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

La propriété



CODE DU BIEN: 25146023 - 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.

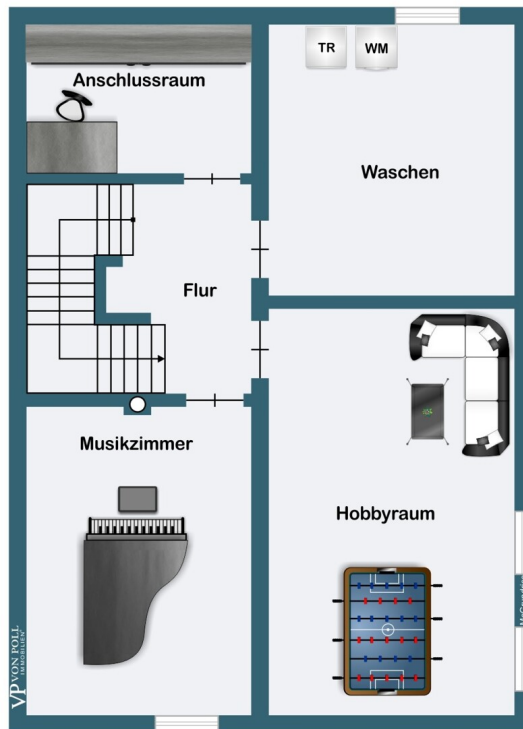
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

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

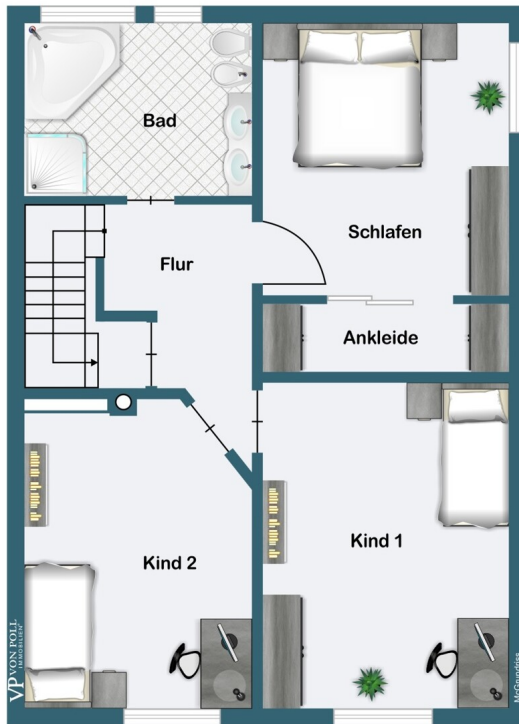
www.von-poll.com

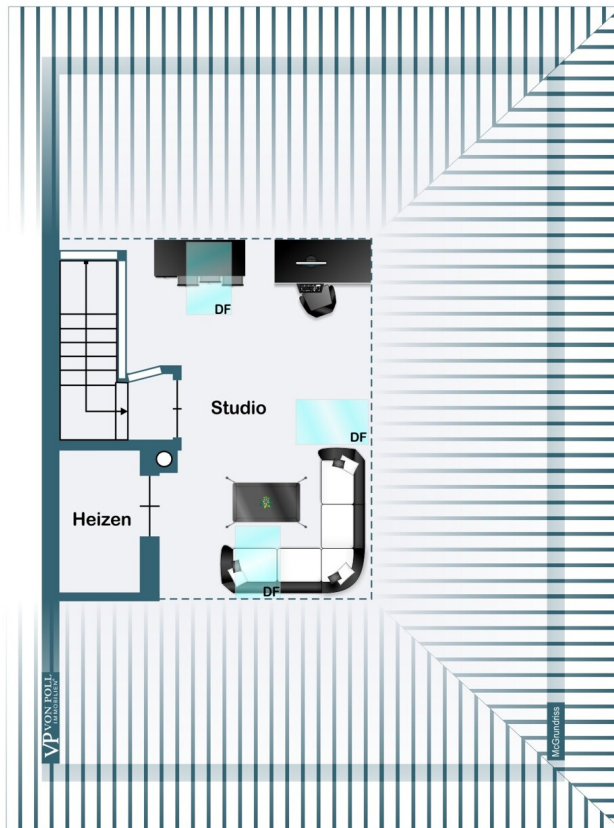
CODE DU BIEN: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

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: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

Une première impression

Maison jumelée exclusive et très spacieuse de style néo-toscan, idéale pour une famille, avec des prestations haut de gamme : studio aménagé dans les combles, sous-sol aménagé, garage, place de parking supplémentaire et magnifique jardin. Située dans un quartier résidentiel prisé d'Ingolstadt-Gerolfing, cette maison offre un cadre de vie exceptionnel. Le rez-de-chaussée comprend un séjour/salle à manger lumineux avec de grandes baies vitrées donnant sur la terrasse et le jardin paysager, une grande cuisine dînatoire avec cellier, un hall d'entrée avec escalier menant à l'étage, un vestiaire et des toilettes invités. À l'étage, vous trouverez une suite parentale, deux chambres d'enfants spacieuses exposées plein sud avec de très grandes fenêtres pour une luminosité naturelle optimale, ainsi qu'une salle de bains avec baignoire d'angle, douche, lavabo, WC, bidet et sèche-serviettes. Les combles, qui abritent également la chaufferie, ont été entièrement aménagés en studio avec trois puits de lumière. De plus, le sous-sol est aménagé avec des finitions de haute qualité et, outre la buanderie et l'espace de rangement avec lavabo, il comprend deux pièces chauffées pouvant servir d'atelier et de salon de musique/chambre d'amis. Le jardin exposé plein sud est ensoleillé et bénéficie d'un aménagement paysager soigné garantissant l'intimité. On peut y profiter pleinement des beaux jours sur la terrasse spacieuse. Un grand garage en briques avec accès aux combles aménageables, ainsi qu'une place de parking séparée, sont disponibles pour les véhicules. Surface habitable au rez-de-chaussée et au premier étage : environ 116,91 m² + surface habitable aménagée au sous-sol et dans les combles : environ 26,55 m². Surface habitable totale (sous-sol, rez-de-chaussée, premier étage, combles) : environ 143,46 m². Superficie du terrain : environ 293 m².

CODE DU BIEN: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

Détails des commodités

- Massivbauweise Ziegel, Ausführung als Niedrigenergiehaus (gem. EnEV zur Bauzeit)
- Vollunterkellerung, betoniert, isoliert, zwei Räume beheizbar
- Dachgeschoss ausgebaut als DG-Studio
- Walmdach mit drei Dachfenster
- Leerrohrinstallationen im ganzen Haus und in der Garage
- ca. 35 m² große Terrasse, EHL-Plattenbelag mit Graniteinfassung
- Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung
- Rollläden im EG und OG
- Bodenbeläge Holzparkett, Naturstein, hochwertiges Feinsteinzeug
- Holztreppe im EG und OG
- Massivtreppe mit Natursteinbelag im KG
- Viessmann Gasbrennwerttherme und Pufferspeicher
- Fußbodenheizung im EG und Bad OG
- separater Heizkreislauf, z.B. für Wandheizkörper in den Schlafräumen
- Kaminofen im Wohnen mit gemauertem Schornstein
- Marken-Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten
- SAT-Anlage
- Glasfaseranschluss
- eingewachsener Garten mit blickdichter Kirschlorbeerhecke und Bäumen
- Gartenhaus (Metall) auf gepflastertem Fundament
- gemauerte Garage mit elektr. Sektionaltor, abschließbarer Garagentüre und Fenster
- separater Pkw-Stellplatz

CODE DU BIEN: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.1.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 72.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25146023 - 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

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

www.von-poll.com