

Ingolstadt / Hundszell

# Gepflegte, lichtdurchflutete 4 ZKB Eigentumswohnung mit Balkon - IN-Hundszell

????????? ??????????: 24146402



???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 104,25 m<sup>2</sup> • ??????: 4

???????? ??????????: 24146402 - 85051 Ingolstadt / Hundszell

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24146402 - 85051 Ingolstadt / Hundszell

?? ??? ??????

???????? ??????????	24146402	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 104,25 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	3,57 % (inkl. MwSt.)
?????????	4	?????????	????????
?????????????? ??? ????????????	3	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????????	1	???????	WC ????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????
????? ?????????????	1970		
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 24146402 - 85051 Ingolstadt / Hundszell

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	GAS	????????	187.60 kWh/m²a
??????????????	31.05.2033	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	F
????? ?????????????	??????	???????????????	
		?????????????	

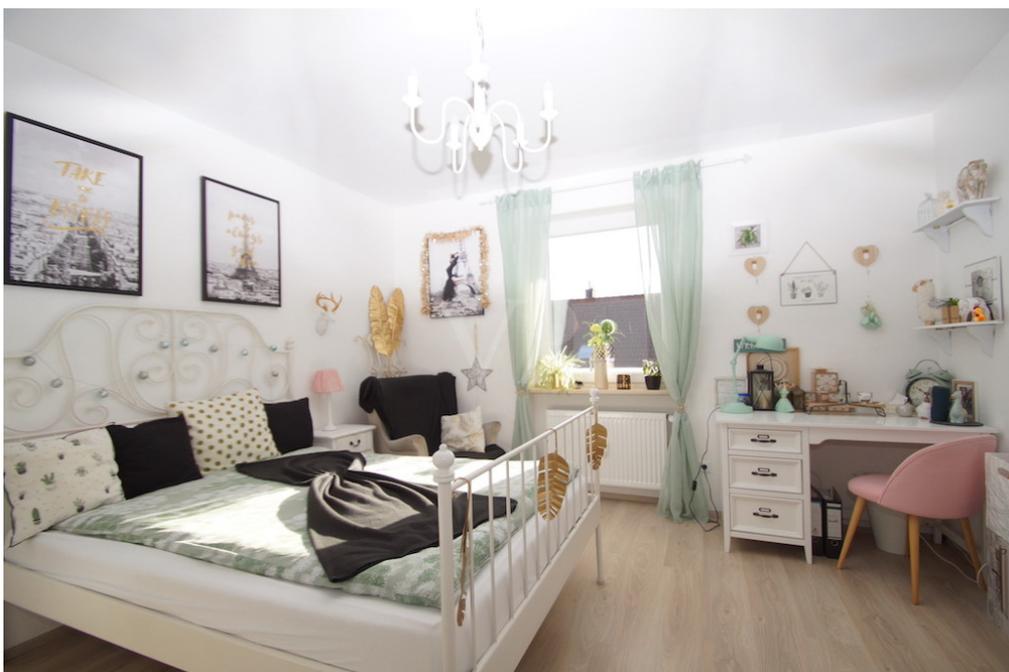
???????? ??????????: 24146402 - 85051 Ingolstadt / Hundszell

?? ?????????



???????? ??????????: 24146402 - 85051 Ingolstadt / Hundszell

?? ?????????



???????? ??????????: 24146402 - 85051 Ingolstadt / Hundszell

?? ?????????



???????? ??????????: 24146402 - 85051 Ingolstadt / Hundszell

?? ?????????



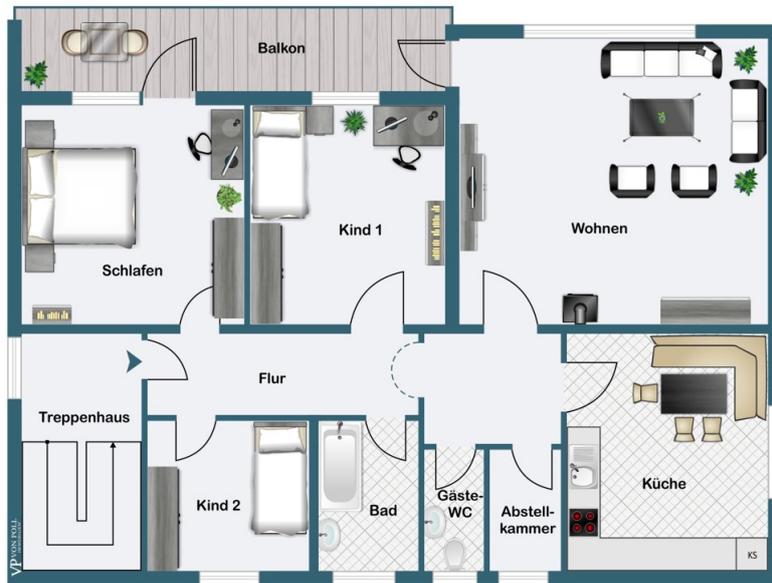
???????? ??????????: 24146402 - 85051 Ingolstadt / Hundszell

?? ?????????



???????? ??????????: 24146402 - 85051 Ingolstadt / Hundszell

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 24146402 - 85051 Ingolstadt / Hundszell

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine lichtdurchflutete und großzügig geschnittene 4 ZKB Eigentumswohnung mit sonnigen Südbalkon in einem kleinen Wohnhaus mit nur 3 Parteien in beliebter Wohnlage im Süden von Ingolstadt, im Ortsteil Hundszell. Die Wohnung verfügt über ein großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kaminofen, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Tageslichtbad mit Badewanne und Waschbecken sowie einem separaten Gäste-WC mit Fenster und eine Abstellkammer. Die Wohnküche mit der neuwertigen, bereits installierten und im Angebotspreis enthaltenen Einbauküche bietet zudem ausreichend Platz für eine Essecke. Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer ermöglichen einen direkten Zugang auf den herrlichen Balkon in Südausrichtung. Darüber hinaus gehört zur Eigentumswohnung ein Kellerabteil, ein Pkw-Stellplatz, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein gemeinschaftlicher Waschkeller. Der Außenstellplatz bietet aufgrund seiner Großzügigkeit die Möglichkeit ein Carport zu errichten.

??????? ???????: 24146402 - 85051 Ingolstadt / Hundszell

???????????????? ???? ??????????

- großzügig geschnittene 4 ZKB Eigentumswohnung im 1. OG
- Wohnhaus mit nur 3 Parteien (1 x EG, 1 x OG, 1 x DG)
- herrlicher Südbalkon
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kaminofen u. Zugang zum Balkon
- helle u. geräumige Schlafräume
- Einbauküche mit Markengeräten von Bosch
- Tageslichtbad mit Badewanne u. Waschbecken
- separates Gäste-WC
- Abstellkammer
- Kellerabteil mit Fenster und Steckdose
- Außenstellplatz
- Glasfaser
- gemeinschaftlicher Waschkeller
- gemeinschaftlicher Fahrradraum

Modernisierungen:

- 2014 - neue Heizungsanlage, Gasheizung
- 2014/2015 - neue Laminatböden
- 2014/2015 - neues Bad
- 2014/2015 - neues Gäste-WC
- 2014/2015 - neue Küche
- 2014/2015 - neue Türen
- 2014/2015 - neue Fenster
- 2016/2017 - neue Briefkästen
- 2018/2019 - neues Geländer am Balkon u. neuer Boden
- 2022 - neue Hauseingangstüre
- 2023 - neuer Kaminofen

???????? ??????????: 24146402 - 85051 Ingolstadt / Hundszell

??? ??? ??? ????????????

Diese herrliche Wohnung befindet sich in schöner Wohnlage im begehrten Ingolstädter Süden - OT Hundszell. Fußläufig erreichbar befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Supermarkt, eine Bäckerei sowie eine Metzgerei. Die Grundschule, Kindergarten und KiTa befinden sich ebenfalls in nächster Nähe zur Immobilie. Die gute Anbindung an die Innenstadt sowie die Möglichkeit an Freizeitaktivitäten zeichnen die Ideallage dieser Immobilie aus. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt, der Ingolstädter Hauptbahnhof sowie die nächstmögliche Autobahnauffahrt sind in wenigen Kilometern zu erreichen.

??????? ???????: 24146402 - 85051 Ingolstadt / Hundszell

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 187.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24146402 - 85051 Ingolstadt / Hundszell

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14 Ingolstadt  
E-Mail: [ingolstadt@von-poll.com](mailto:ingolstadt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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