

Ingolstadt

Architekten Einfamilienhaus mit kleinem Einliegerbereich, TOPLAGE - IN-Süd

????????? ??????????: 25146019



???? ??????: 759.000 EUR • ??????????: ca. 177 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 658 m²

??????? ???????: 25146019 - 85051 Ingolstadt

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

???????? ?????????: 25146019 - 85051 Ingolstadt

?? ??? ??????

???????? ?????????	25146019
???????????	ca. 177 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	5
????????????? ???	4
??????????	
??????????	2
????? ?????????????	1981
????? ?????????????	1 x ??????

????? ??????	759.000 EUR
?????	?????????????
	????????????????
????????????	3,57 % (inkl. MwSt.)
?????????	????????
?????????????	
????????	?????????, WC
	?????????????, ?????,
	?????,
	????????????????
	?????????, ?????????

??????? ?????????: 25146019 - 85051 Ingolstadt

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ??????????	237.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	18.09.2035	?????????? ????????????? ??????????	G
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1981

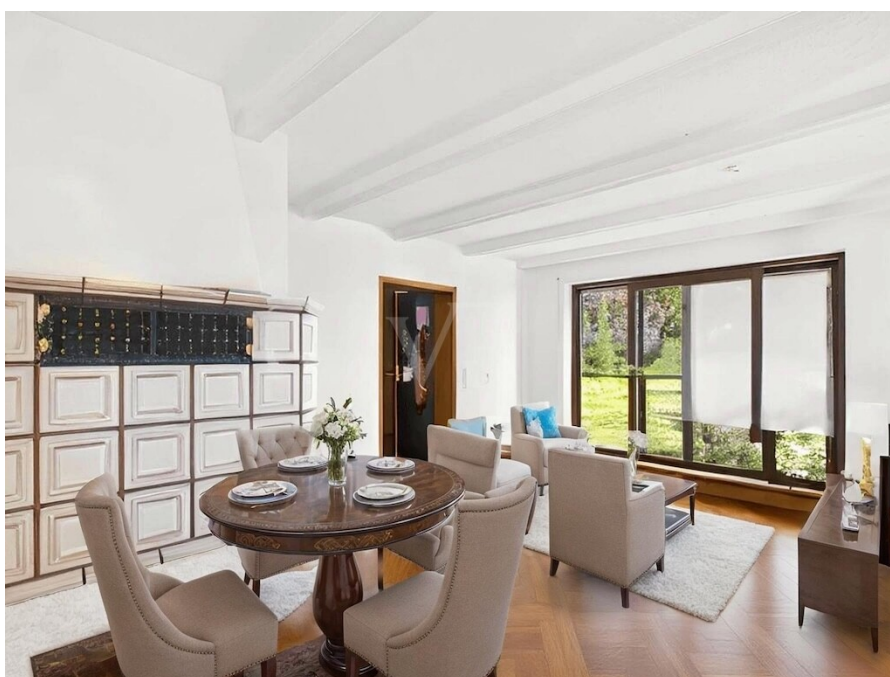
??????? ?????????: 25146019 - 85051 Ingolstadt

?? ????????



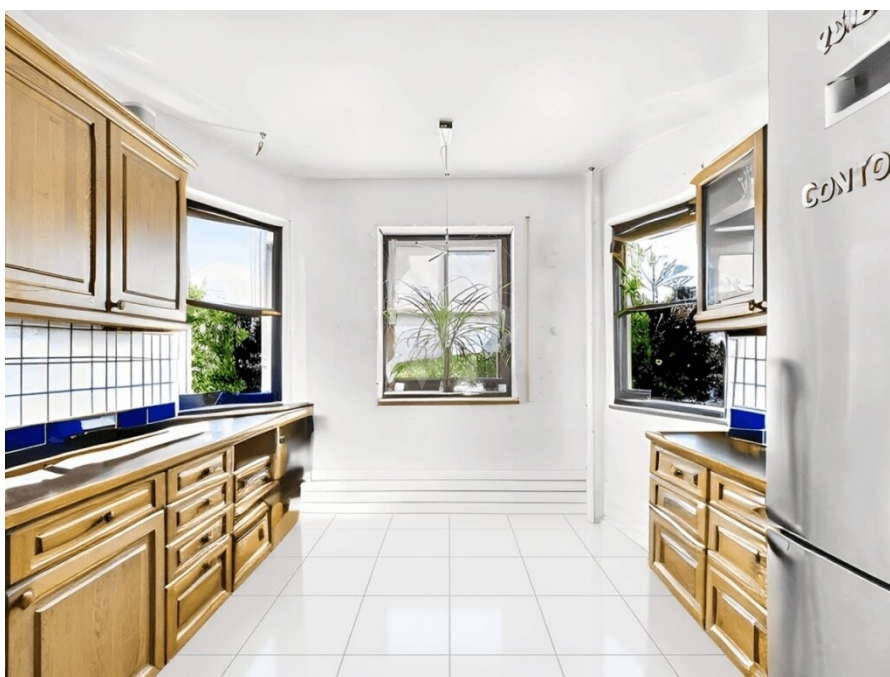
???????? ??: 25146019 - 85051 Ingolstadt

?? ???????



??????? ?????????: 25146019 - 85051 Ingolstadt

?? ????????



???????? ?????????: 25146019 - 85051 Ingolstadt

?? ?????????



??????? ?????????: 25146019 - 85051 Ingolstadt

???????







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

??????? ???????: 25146019 - 85051 Ingolstadt

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

Sehr großzügiges Architekten-Einfamilienhaus mit kleinem Einliegerbereich als Büro oder für Gäste mit Duschbad und separatem Hauseingang, Vollunterkellerung, eingewachsenem Garten, Doppelgarage und Photovoltaikanlage in exklusiver Top-Wohnlage, Ingolstadt-Süd.

Im Erdgeschoss des Einfamilienhauses mit gut durchdachter Raumaufteilung befindet sich das große Wohn- u. Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten von Süden und Westen, die Küche mit Speis, eine hellen Diele, sowie Garderobe und Gäste-WC. Als Besonderheit verfügt das Haus über einen kleinen Einliegerbereich mit einem Zimmer, einem Duschbad und separatem Hauseingang für einen Arbeits- o. Gäste-Bereich.

Das Obergeschoss verfügt über ein Elternschlafzimmer mit Balkon, zwei großen Kinderzimmer und ein familiengerechtes Bad. Der Dachspitz ist über eine Auszientreppe erreichbar und bietet zusätzlichen Stauraum.

Mit der Vollunterkellerung bietet das Objekt noch viel weitere Nutzfläche für Ihre individuellen Bedürfnisse. Neben einem Hauswirtschaftsraum mit Kelleraußentreppe stehen noch ein gefliester und beheizbarer Fitness-/Hobbyraum und ein ebenso gefliester und beheizbarer Lagerraum zur Verfügung.

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Grundlage, um mit einer Renovierung ein repräsentatives Traumhaus ganz nach Ihrem Bedarf und Ihren Wünschen in ausgezeichneter Wohnlage zu gestalten.

Als Idee für eine mögliche Modernisierung und aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Eigentümer sind alle Innenaufnahmen in den Anzeigen KI-generierte Gestaltungsbeispiele. Mit dem Abruf unseres Exposee erhalten Sie selbstverständlich auch Original-Aufnahmen im gegenwärtigen Zustand.

??????? ???????: 25146019 - 85051 Ingolstadt

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

- Architekten-Einfamilienhaus mit kleiner ELW im EG
- Vollunterkellerung mit Kelleraußentreppe
- große Südwest-Terrasse und Balkon
- großzügige Raumaufteilung
- Sollnhofener Natursteinböden im ganzen EG
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen im EG
- Fußbodenheizung in Kinderzimmer und Bad im DG
- Heizkörper in Schlafen DG
- Kachelofen im Wohnzimmer (für Notbetrieb)
- Holzfenster mit 3-fach-Verglasung, mit Rollläden
- Dachfenster im DG erneuert als Kunststofffenster
- Keller komplett gefliest
- Hobbykeller, Lagerkeller, HWR und Flur beheizt
- Hauseingang überdacht
- Doppelgarage mit elektrischen Torantrieb
- Photovoltaikanlage

??????? ???????: 25146019 - 85051 Ingolstadt

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

Exklusive Top-Wohnlage in Ingolstadt-Süd, nahe Südfriedhof

Das Objekt liegt im innenstadtnahen Bezirk Ingolstadt Südwest - Am Südfriedhof, einem bevorzugten und sehr ruhigen Wohngebiet im südlichen Teil Ingolstadts, mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs im näheren Umfeld und sehr guter Anbindung zur Innenstadt, dem Hauptbahnhof und Autobahn A9.

??????? ???????: 25146019 - 85051 Ingolstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 237.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ???????: 25146019 - 85051 Ingolstadt

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

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

Andreas Lindner

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

E-Mail: ingolstadt@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com