Ingolstadt / Mailing

Großzügiges Einfamilienhaus mit Dachgeschoss Einliegerwohnung

??????? ????????: 25146016

???? ??????: 590.000 EUR • ?????????: ca. 171 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 584 m²

??????? ????????: 25146016 - 85055 Ingolstadt / Mailing

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

??????? ????????: 25146016 - 85055 Ingolstadt / Mailing

?? ??? ?????

??????? ????????	25146016
?????????	ca. 171 m²
???????	7
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	1960
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	590.000 EUR
?????	?????????? ?????????????
?????????	3,57 % (inkl. MwSt.)
???? ???????????	1982
??????	???????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 25146016 - 85055 Ingolstadt / Mailing

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	17.08.2035

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	291.50 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1960

??????? ????????: 25146016 - 85055 Ingolstadt / Mailing

?? ???????

??????? ????????: 25146016 - 85055 Ingolstadt / Mailing

?? ???????

??????? ????????: 25146016 - 85055 Ingolstadt / Mailing

?? ???????

??????? ????????: 25146016 - 85055 Ingolstadt / Mailing

?? ???????

??????? ????????: 25146016 - 85055 Ingolstadt / Mailing

?? ???????

??????? ????????: 25146016 - 85055 Ingolstadt / Mailing

?? ???????

??????? ????????: 25146016 - 85055 Ingolstadt / Mailing

?? ???????

??????? ????????: 25146016 - 85055 Ingolstadt / Mailing

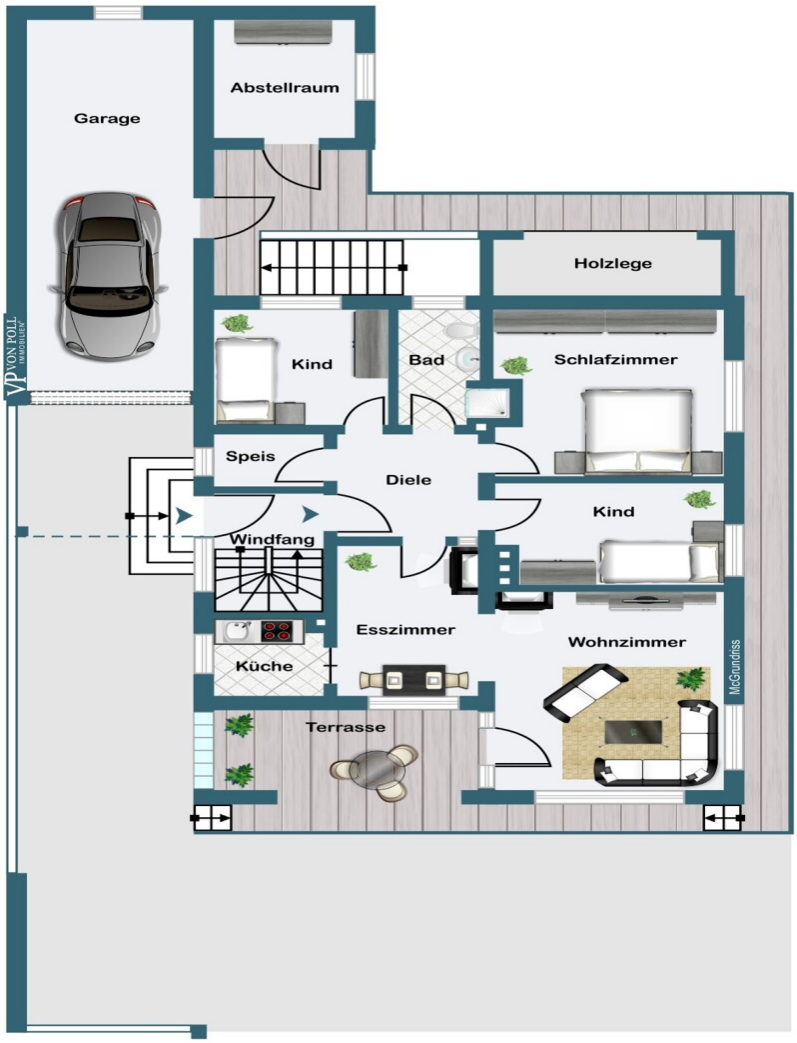
?? ???????

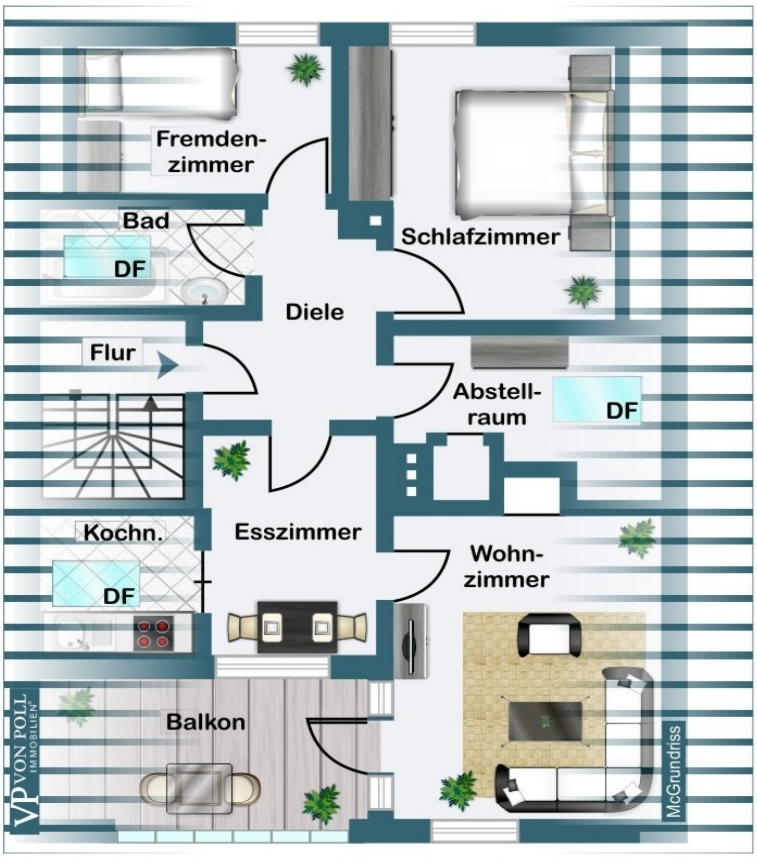
??????? ????????: 25146016 - 85055 Ingolstadt / Mailing

?? ???????

??????? ????????: 25146016 - 85055 Ingolstadt / Mailing

??????


Garage
Abstellraum
Holzlege
Kind
Bad
Schlafzimmer
Speis
Diele
Kind
Windfang
Esszimmer
Wohnzimmer
Küche
Terrasse
McGrundriss


Fremden-
zimmer
Bad
DF
Diele
Schlafzimmer
Flur
Abstell-
raum
DF
Kochn.
Esszimmer
Wohn-
zimmer
DF
Balkon
VON POLL
IMMOBILIEN
McGrundriss

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

??????? ????????: 25146016 - 85055 Ingolstadt / Mailing

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

Großzügiges und komfortables Einfamilienhaus mit Dachgeschoss Einliegerwohnung, inkl. Terrasse, Balkon, Keller, großer Garage mit Anbau und eingewachsenem, blickgeschützten Garten in angenehmer Wohnlage. Das Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 171 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 584 m² wurde ursprünglich ca. im Jahr 1960 erbaut, ca. 1966 erweitert und ca. 1982 aufgestockt.

Im Erdgeschoss befindet sich die familienfreundlich gestaltete Hauptwohnung auf einer Ebene mit Wohnzimmer inkl. überdachter Terrasse, Küche, Esszimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Bad, Speis und Flur. Das Erdgeschoss steht bereits frei zum Bezug.

Mit der Aufstockung ca. im Jahr 1982 wurde das Objekt um eine sehr gemütliche Dachgeschoss Einliegerwohnung mit Wohnzimmer inkl. überdachten Balkon, Küche, Essdiele, Schlafzimmer, Gästezimmer, Bad, Abstellraum und Diele vergrößert. Die Einliegerwohnung ist seit ca. 2011 an eine ältere, sehr nette Dame günstig vermietet.

Darüber hinaus ist das Haus im Bereich des ursprünglich erbauten Wohngebäudes unterkellert. Dort ist ein großer Hobbyraum, eine Kellerbar, der Hauswirtschaftsraum mit überdachter Kelleraußentreppe, ein WC und der Heizungskeller mit Tankraum untergebracht.

Neben dem Wohnhaus steht auch eine sehr große Garage, ca. 10,43 m x 3,06 m, mit zusätzlichem Abstellraum für Gartengeräte o. ä. zur Verfügung.

Hinweis:
Im Keller des Objekts besteht Sanierungsbedarf aufgrund von Kellerfeuchtigkeit.

??????? ????????: 25146016 - 85055 Ingolstadt / Mailing

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

- Einfamilienhaus mit Erweiterung und DG-Ausbau
- Familiengerechte 4 1/2 ZKB Wohnung im Erdgeschoss
- Gemütliche 2 1/2 ZKB Einliegerwohnung im Dachgeschoss
- Terrasse im EG überdacht
- Balkon im DG überdacht
- Kachelofen im EG mit neuem Einsatz (ca. 2021)
- Keller mit überdachter Kelleraußentreppe
- Große, langgestreckte Garage mit Abstellraum
- Eingewachsener, blickgeschützter Garten

??????? ????????: 25146016 - 85055 Ingolstadt / Mailing

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

Das Objekt befindet sich im beliebten Ortsteil Ingolstadt-Mailing mit hervorragender Infrastruktur und guter Anbindung, sowohl an den öffentlichen Nahverkehr (Buslinie der INVG), als auch an die Autobahn. Der Stadtteil überzeugt durch sein familiäres Umfeld, der zentrumsnahen Lage und der idealen Kombination aus hoher Wohnqualität und guter Erreichbarkeit. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z.B. Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergarten, uvm. befinden sich im näheren Umfeld. Insgesamt liegt die Immobilie mit seinem eingewachsenen Gartengrundstück angenehm ruhig und bietet viele nahe gelegene Freizeitmöglichkeiten.

??????? ????????: 25146016 - 85055 Ingolstadt / Mailing

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 291.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ????????: 25146016 - 85055 Ingolstadt / Mailing

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

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

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