

Kösching

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem, sonnigem Garten am Eixelberg in Kösching

????????? ??????????: 26146101



???? ??????: 585.000 EUR • ??????????: ca. 100,58 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 910 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 26146101 - 85092 Kösching

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ???????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ???????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ?????????: 26146101 - 85092 Kösching

?? ??? ??????

???????? ?????????	26146101	????? ???????	585.000 EUR
???????????	ca. 100,58 m <sup>2</sup>	??????	???????????
?????????	4		???????????????
???????????	3	???????????	3,57 % (inkl. MwSt.)
???????????		?????????	???????
???????????	1	??????????????	
????? ?????????????	1972	???????	?????????, WC
?????? ?????????????	1 x ??????		?????????????, ??????

???????? ?????????: 26146101 - 85092 Kösching

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ???????????	506.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.10.2035	???????????? ?????????????? ???????????	H
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1972

???????? ?????: 26146101 - 85092 Kösching

?? ???????





???????? ?????: 26146101 - 85092 Kösching

?? ???????



???????? ?????: 26146101 - 85092 Kösching

?? ???????





???????? ?????: 26146101 - 85092 Kösching

?? ???????





???????? ??: 26146101 - 85092 Kösching

?? ???????



???????? ?????????: 26146101 - 85092 Kösching

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

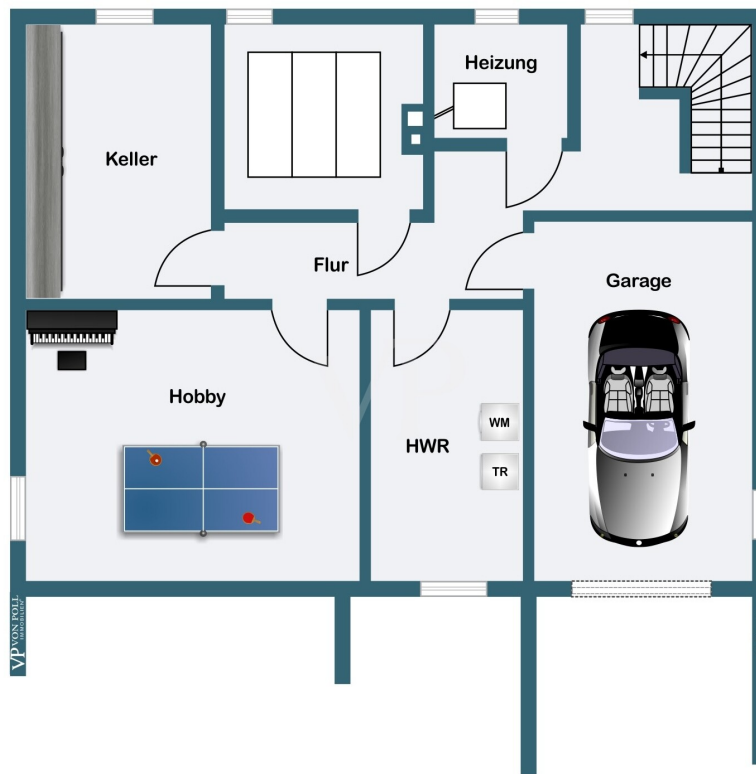
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ?????????: 26146101 - 85092 Kösching

??????







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

???????? ?????????: 26146101 - 85092 Kösching

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in solider Massivbauweise mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 910 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet mit insgesamt vier gut geschnittenen Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, ideale Voraussetzungen für eine kleine Familie und ausreichend Raum für individuellen Freiraum.

Mittelpunkt des Hauses ist das helle, geräumige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Die angrenzende Küche ist praktisch angeordnet und bietet kurze Wege im Alltag. Das Tageslichtbad ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet und sorgt für einen komfortablen Start in den Tag. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und familienfreundlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, überdachte Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien oder geselligen Abenden mit Familie und Freunden einlädt.

Zusätzlichen Stauraum bietet die Vollunterkellerung des Hauses. Hier stehen neben einem Abstellraum und dem Hauswirtschaftsraum auch ein beheizter Hobbyraum zur Verfügung, der flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Freizeitraum genutzt werden kann.

Ein direkter Zugang vom Haus zur Garage erhöht den Wohnkomfort und schützt bei jeder Wetterlage. Die Garage ist mit einem elektrischen Torantrieb ausgestattet und rundet das Angebot funktional ab.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie für einen umfassenden ersten Eindruck in einer virtuellen 360°-Tour. Den Link erhalten Sie bereits mit dem Download des Exposés.

???????? ??????????: 26146101 - 85092 Kösching

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

- Einfamilienhaus in Massivbauweise
- großzügiges Wohnzimmer
- drei Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- überdachte Terrasse
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung und elektrische Rollos
- Zentralheizung Baujahr 2001
- Vollunterkellerung
- Hobbyraum im Keller, beheizt
- Starkstromanschluss in der Garage
- direkter Zugang vom Haus zur Garage
- Garage mit Elektrotorantrieb



???????? ??????????: 26146101 - 85092 Kösching

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

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage direkt am Eixelberg, einem beliebten und gepflegten Wohngebiet. Die Umgebung ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und bietet eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind im Ort gut erreichbar. Eine nahegelegene Bushaltestelle bietet eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an zentrale Verkehrsknotenpunkte der Region. Die Nähe zu Ingolstadt sowie die gute Anbindung an die B16 und A9 machen die Lage besonders attraktiv.

??????? ????????: 26146101 - 85092 Kösching

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 506.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
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 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.

???????? ??????????: 26146101 - 85092 Kösching

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

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

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

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

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

---

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