

**Ingolstadt**

# Exklusive 3 ZKB ETW mit herrlichem Garten in ruhiger, stadtnaher Wohnlage

**Αριθμός ακινήτου: 26146011**



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 386.500 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 82,31 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3**

**Αριθμός ακινήτου: 26146011 - 85055 Ingolstadt**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26146011 - 85055 Ingolstadt

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26146011	Τιμή αγοράς	386.500 EUR
Επιφάνεια	ca. 82,31 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	3,57 % (inkl. MwSt.)
Δωμάτια	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	2	Έπιπλα	Βεράντα, Κήπος
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	2002		
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ, 18500 EUR (Πώληση)		

Αριθμός ακινήτου: 26146011 - 85055 Ingolstadt

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	68.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	23.08.2028	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2002

Αριθμός ακινήτου: 26146011 - 85055 Ingolstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26146011 - 85055 Ingolstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26146011 - 85055 Ingolstadt

## Το ακίνητο



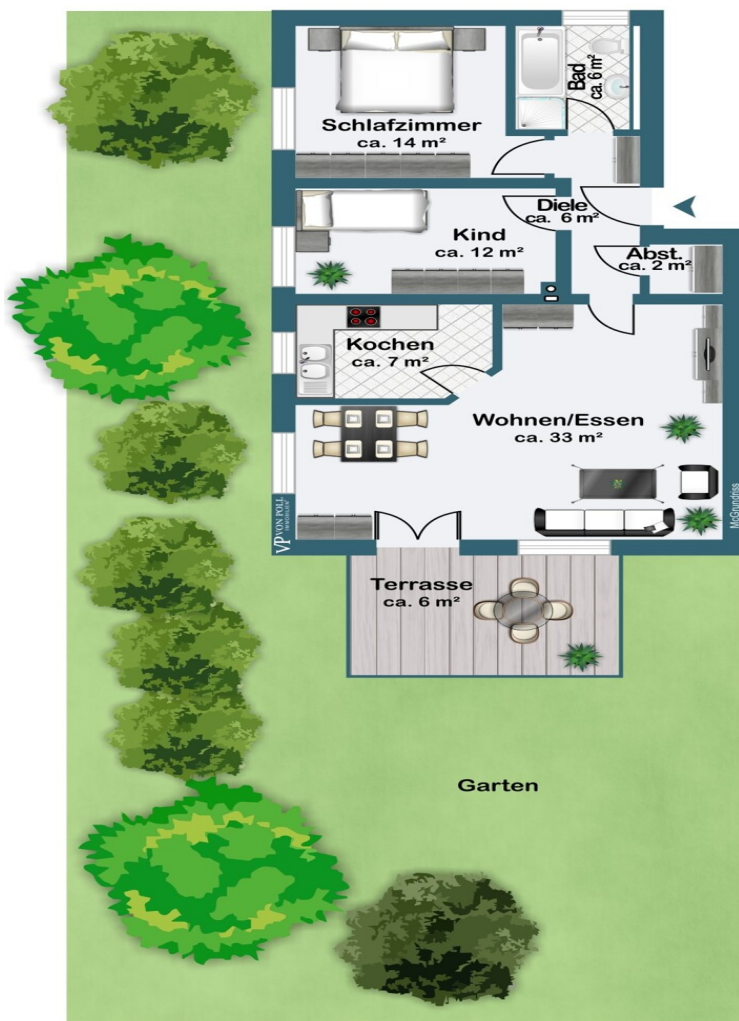
Αριθμός ακινήτου: 26146011 - 85055 Ingolstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26146011 - 85055 Ingolstadt

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26146011 - 85055 Ingolstadt**

## Μια πρώτη εντύπωση

Willkommen zu einer attraktiven Gelegenheit, eine gepflegte Erdgeschosswohnung mit großzügigem Garten und gehobener Ausstattung zu erwerben. Diese Wohnung bietet eine komfortable Grundrissgestaltung auf ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eignet sich optimal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf hochwertige Wohnqualität in einer ruhigen Nachbarschaft legen.

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus mit netten Nachbarn in einer gepflegten Wohnanlage und wurde im Jahr 2002 erbaut. Der Gesamtzustand der Immobilie ist als gepflegt zu bezeichnen. Der Grundriss umfasst insgesamt drei Zimmer – darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer und ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, das sich durch helle Wohnräume und eine angenehme Wohnatmosphäre auszeichnet. Große Fensterflächen sorgen für einen idealen Tageslichteinfall und schaffen zu jeder Jahreszeit ein freundliches Ambiente.

Vom lichtdurchfluteten Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die teilüberdachte Terrasse mit Südwest-Ausrichtung, die nahtlos in den großen, sonnigen Garten übergeht. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und haben ausreichend Platz für Ihre individuellen Gartengestaltungen oder das Spielen im Grünen.

Die Ausstattung der Wohnung umfasst pflegeleichte Laminat- und Fliesenböden, die zeitlos und praktisch zugleich sind. Der Essplatz im Wohnbereich ist harmonisch in den offenen Grundriss integriert und bietet genügend Raum für gesellige Runden. Die Küche ist einem Fenster ausgestattet, welches für gute Belüftung und Tageslicht sorgt.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Wanne, Dusche, einen Waschtisch sowie ein WC und ist vollständig gefliest. Helle Fliesen und ein großes Fenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre und natürliche Belichtung im Badezimmer.

Zur Wohnung gehören auch ein großer, abgeschlossener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der für 18.500,- € zusätzlich erworben werden kann. Damit ist ausreichend Platz für Stauraum und sicheres Parken gegeben.

Die helle Diele vermittelt eine einladende Atmosphäre und bietet Zugang zu allen Wohnräumen, sodass kurze Wege garantiert sind. Großzügige Innentüren in Holzoptik sowie weiße Wände unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck und sorgen für zeitlose Eleganz.

Da die Wohnung aktuell an sehr zuverlässige Mieter vermietet ist, eignet sie sich besonders gut für Kapitalanleger, oder Käufer, die einen Selbstbezug zeitlich flexibel einrichten können.

Die aktuelle Miete beträgt:

mtl. Kaltmiete Wohnung: 1.050,- €

mtl. NK-VzHg.: 260,- €

mtl. Miete TG: 40,- €

mtl. Gesamtzahlung: 1.350,- €

**Αριθμός ακινήτου: 26146011 - 85055 Ingolstadt**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- großzügige 3 ZKB Wohnung im Erdgeschoss
- großer, sonniger Garten
- Südwest-Ausrichtung
- teilüberdachte Terrasse
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschtisch und WC
- großer Kellerraum
- TG-Stellplatz (zzgl. 18.500,- €)

**Αριθμός ακινήτου: 26146011 - 85055 Ingolstadt**

## Όλα για την τοποθεσία

Das Immobilie befindet sich in stadtnaher und bevorzugter Wohnlage, nur wenige Minuten von der historischen Altstadt entfernt, nordöstlich der Innenstadt. Die urbane Lage überzeugt mit hervorragender Infrastruktur guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, kurzem Weg zum Autobahnanschluss A9, sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurant im nahen Umfeld.

**Αριθμός ακινήτου: 26146011 - 85055 Ingolstadt**

## Άλλες πληροφορίες

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 vorbehaltenlich 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26146011 - 85055 Ingolstadt**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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