

Ingolstadt / Gerolfing

# Exklusive und sehr großzügige DHH in erstklassiger Wohnlage, IN-Gerolfing

????????? ??????????: 25146023



???? ??????: 798.000 EUR • ??????????: ca. 143,46 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 293 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

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

???????? ?????????: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

?? ??? ??????

|                    |                           |            |                      |
|--------------------|---------------------------|------------|----------------------|
| ???????? ????????? | 25146023                  | ???? ????? | 798.000 EUR          |
| ????????           | ca. 143,46 m <sup>2</sup> | ????????   | 3,57 % (inkl. MwSt.) |
| ????? ?????        | ??????????????<br>?????   | ??????     | ??????               |
| ???????            | 5                         | ??????     | ???????, WC          |
| ?????????? ??      | 3                         |            | ???????????, ?????,  |
| ????????           |                           |            | ?????,               |
| ????????           | 1                         |            | ???????????????      |
| ???? ???????????   | 2001                      |            | ???????              |
| ????? ???????????  | 1 x ???????????           |            |                      |
|                    | ????? ???????????,        |            |                      |
|                    | 1 x ??????                |            |                      |

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

|                   |            |                      |               |
|-------------------|------------|----------------------|---------------|
| ?????????         | ?????????  | ??????????????       | VERBRAUCH     |
| ?????????         | ?????????  | ?????????            |               |
| ???? ??????????   | ?????      | ??????               | 72.60 kWh/m²a |
| ?????????????     | 11.01.2027 | ?????????????        |               |
| ????????????????? |            | ?????????????        |               |
| ??????? ???       |            | ?????????????        | B             |
| ???? ???????????? | ?????      | ??????????????       |               |
|                   |            | ???????????          |               |
|                   |            | ????? ?????????????? | 2001          |
|                   |            | ????????? ?? ??      |               |
|                   |            | ??????????????       |               |
|                   |            | ??????????????????   |               |



???????? ?????????: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

?? ?????????



??????? ???????: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

?? ???????





??????? ???????: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

?? ????????



??????? ???????: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

?? ???????





???????? ??: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

?? ???????



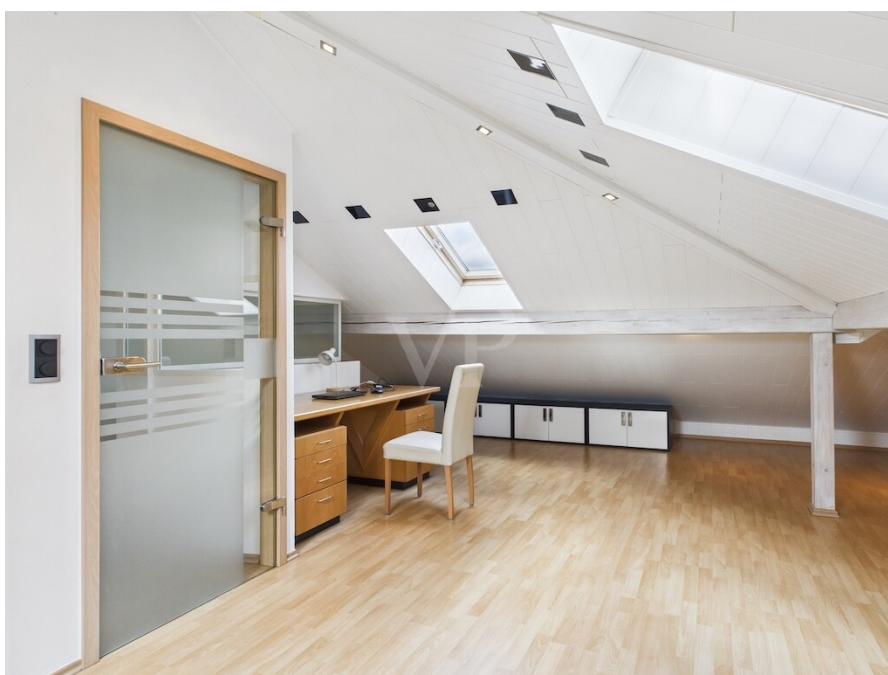
??????? ???????: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

?? ????????



???????? ?????: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

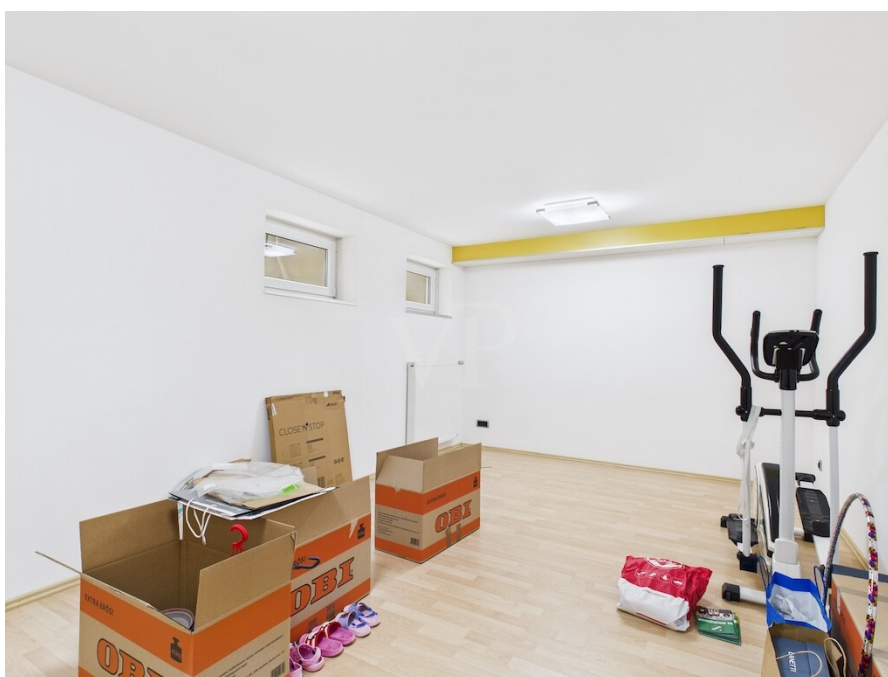
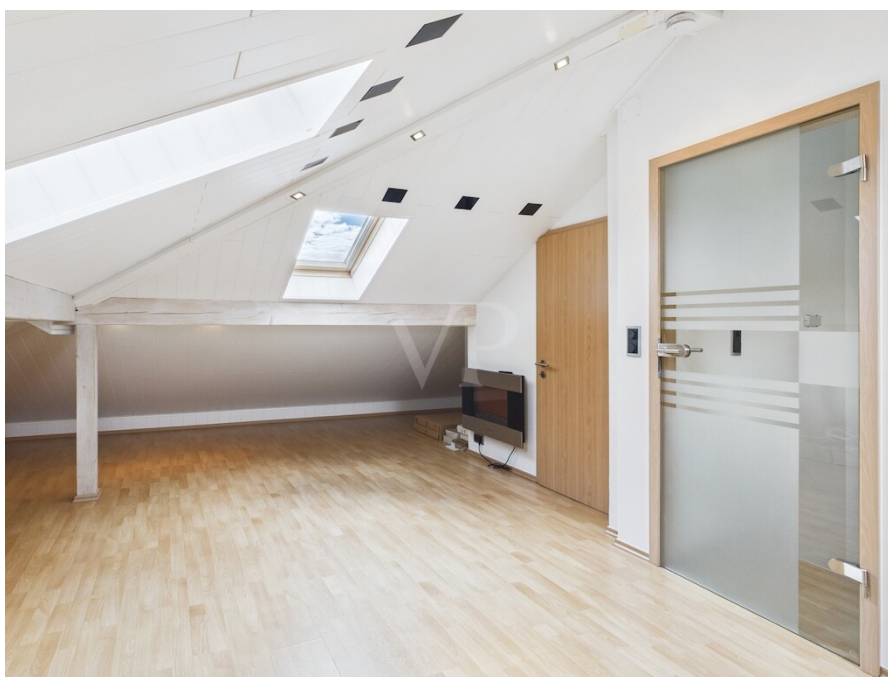
?? ???????





??????? ???????? : 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

?? ????????





???????? ?????: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

?? ???????



???????? ??: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

?? ???????



???????? ??: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

?? ???????





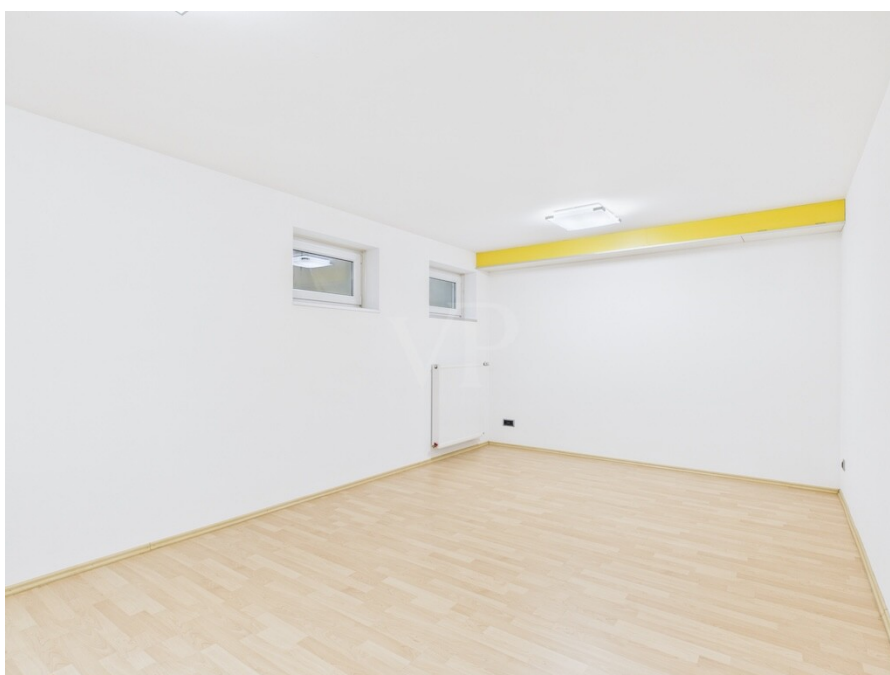
???????? ???????? : 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

?? ????????



???????? ?????????: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

?? ?????????



???????? ??: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

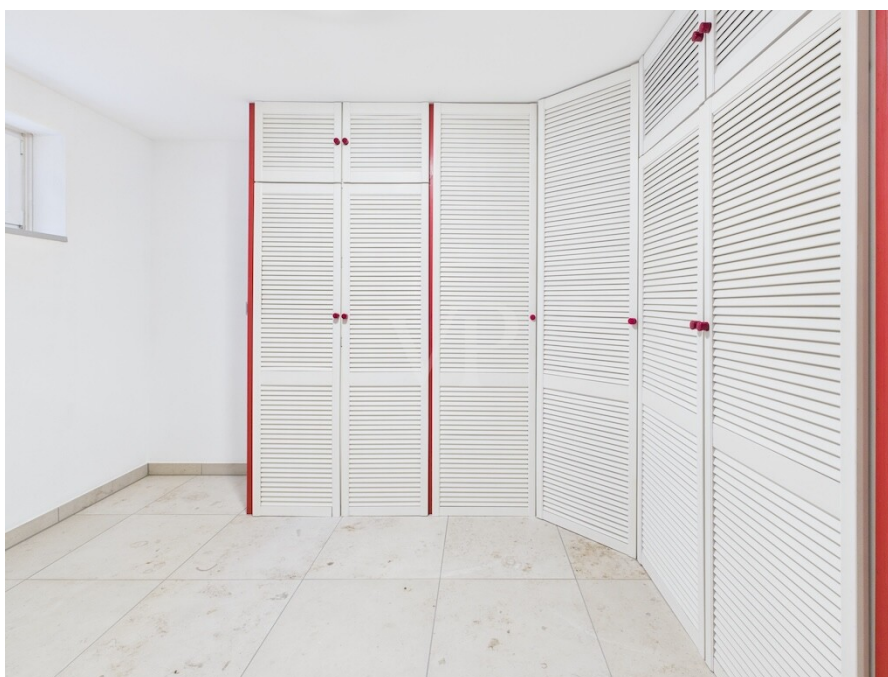
?? ???????





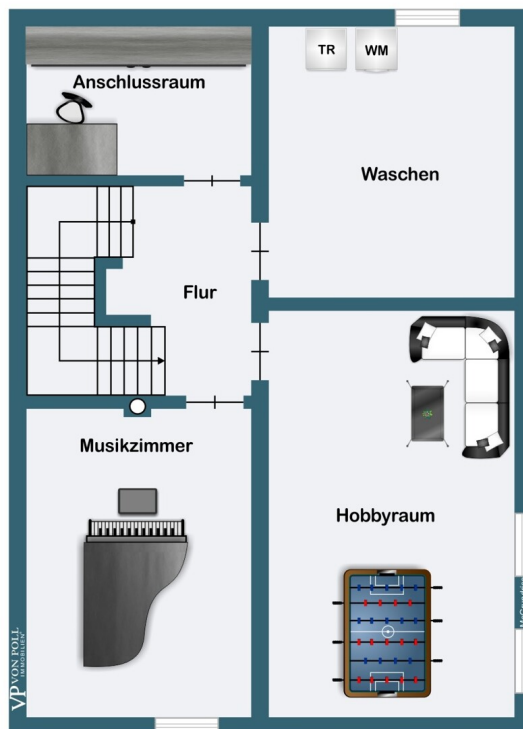
??????? ???????: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

?? ???????



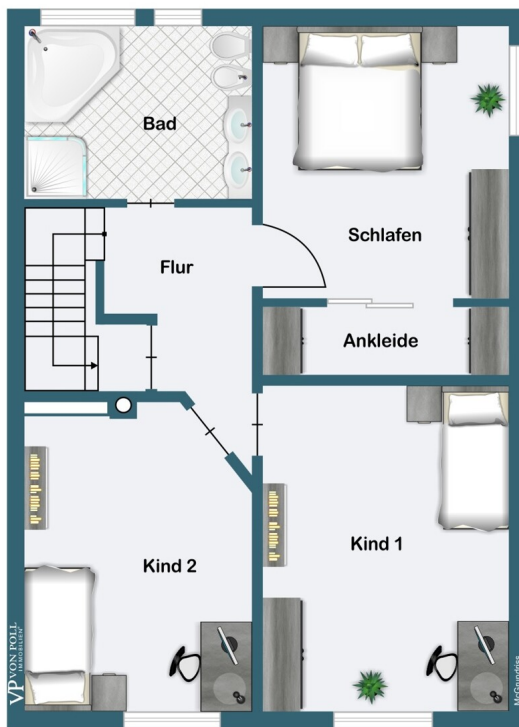
??????? ???????? : 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

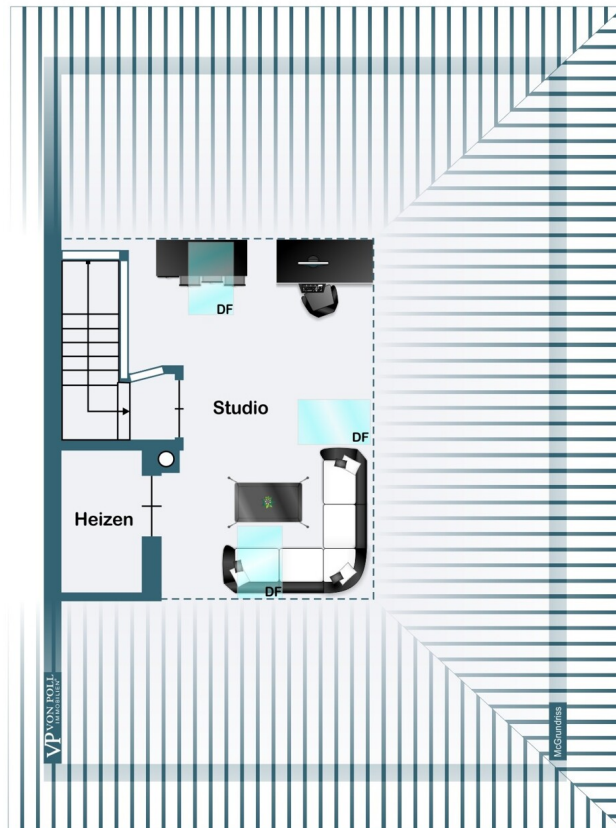
??????











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

??????? ???????: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## ??? ?????? ?????????

Exklusive und sehr großzügige Doppelhaushälfte im neotoskanischen Stil mit familiengerechter Raumplanung und hochwertiger Ausstattung inkl. DG-Studio und ausgebautem Keller, sowie Garage, extra Pkw-Stellplatz und herrlichem Garten in erstklassiger Wohnlage, IN-Gerolfing.

Im Erdgeschoss befindet sich das lichtdurchflutete Wohn- u. Esszimmer mit großen bodentiefen Fenstern und Zugang zur Terrasse mit herrlich angelegten Garten, eine große Wohnküche mit Speis sowie die Diele mit Treppenaufgang zum OG, Garderobe und Gäste-WC.

Das Obergeschoss verfügt über ein Eltern-Schlafzimmer, zwei großzügige, nach Süden ausgerichtete Kinderzimmer mit extra großen Fenstern für eine angenehme Tageslicht-Atmosphäre und ein Bad mit Eckwanne, Dusche, Waschtisch, WC, Bidet und Handtuchwärmer.

Darüber hinaus ist das Dachgeschoss, in dem auch der separate Heizraum platzsparend untergebracht ist, komplett als DG-Studio mit drei Dachfenstern ausgebaut.

Weiterhin ist auch der Keller hochwertig ausgebaut und bietet dort neben dem Technikraum, dem Hauswirtschaftsraum mit Waschtisch noch zwei beheizte Räume als Hobbyraum und Musik-/Gästezimmer.

Der Garten ist sonnig nach Süden ausgerichtet und sorgt durch eine aufwendige Bepflanzung für eine blickgeschützte Privatsphäre. Hier lassen sich auf der großzügig angelegten Terrasse die Sonnentage wunderbar entspannt genießen

Für Fahrzeuge steht eine große gemauerte Garage mit Zugang zum Dachspitz als Lagerfläche, sowie ein separater Pkw-Stellplatz zur Verfügung.

Wohnfläche im EG und OG: ca. 116,91 m<sup>2</sup>

zzgl. zu Wohnzwecken ausgebaut Fläche im KG und DG: ca. 26,55 m<sup>2</sup>

Summe KG, EG, OG, DG: ca. 143,46 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 293 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

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

- Massivbauweise Ziegel, Ausführung als Niedrigenergiehaus (gem. EnEV zur Bauzeit)
- Vollunterkellerung, betonierte, isoliert, zwei Räume beheizbar
- Dachgeschoss ausgebaut als DG-Studio
- Walmdach mit drei Dachfenster
- Leerrohrinstallationen im ganzen Haus und in der Garage
- ca. 35 m<sup>2</sup> große Terrasse, EHL-Plattenbelag mit Graniteinfassung
- Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung
- Rollläden im EG und OG
- Bodenbeläge Holzparkett, Naturstein, hochwertiges Feinsteinzeug
- Holztreppe im EG und OG
- Massivtreppe mit Natursteinbelag im KG
- Viessmann Gasbrennwerttherme und Pufferspeicher
- Fußbodenheizung im EG und Bad OG
- separater Heizkreislauf, z.B. für Wandheizkörper in den Schlafräumen
- Kaminofen im Wohnen mit gemauertem Schornstein
- Marken-Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten
- SAT-Anlage
- Glasfaseranschluss
- eingewachsener Garten mit blickdichter Kirschlorbeerhecke und Bäumen
- Gartenhaus (Metall) auf gepflastertem Fundament
- gemauerte Garage mit elektr. Sektionaltor, abschließbarer Garagentüre und Fenster
- separater Pkw-Stellplatz



??????? ?????????: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.1.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 72.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ?????????: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

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

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

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)