

Ingolstadt / Friedrichshofen

# Top modernes RMH mit DG-Studio in bester Familien-Wohnlage, IN-Friedrichshofen

VP azonosító: 25146009



VÉTELÁR: 728.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 143 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 177 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25146009                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 143 m²                           |
| Tet? formája          | Nyeregtet?                           |
| AZ INGATLAN ELÉRHET?  | 01.09.2025                           |
| Szobák                | 5                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| FÜRD?SZOBÁK           | 2                                    |
| ÉPÍTÉS ÉVE            | 2017                                 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                      |                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 728.000 EUR                                                 |
| Jutalék              | 3,57 % (inkl. MwSt.)                                        |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott                                               |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                     |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Energiaforrás                                     | ELECTRICITY |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 06.10.2027  |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 12.60 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                         |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2016                       |

VP azonosító: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Az ingatlan



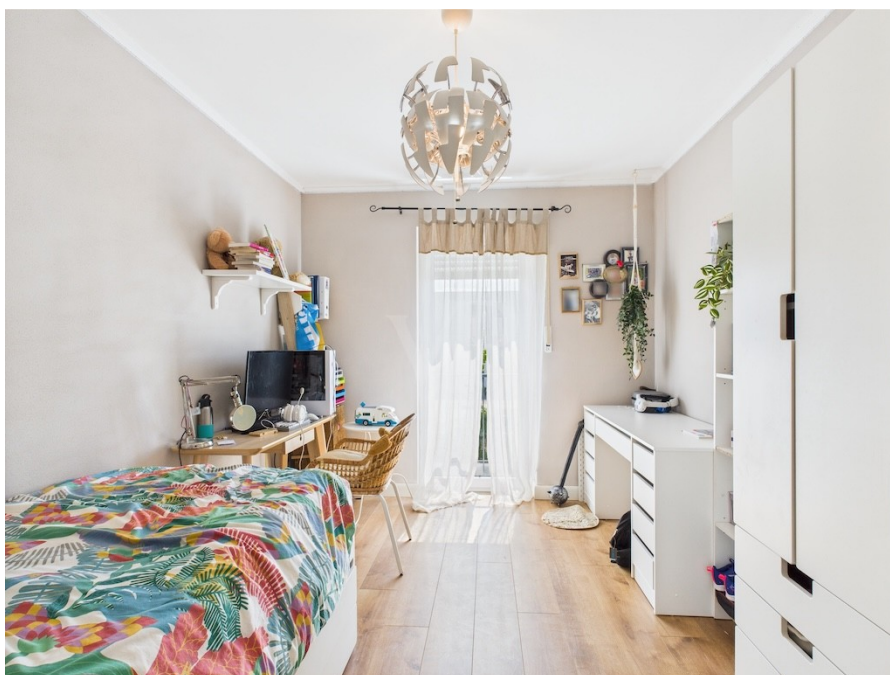
VP azonosító: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Az ingatlan



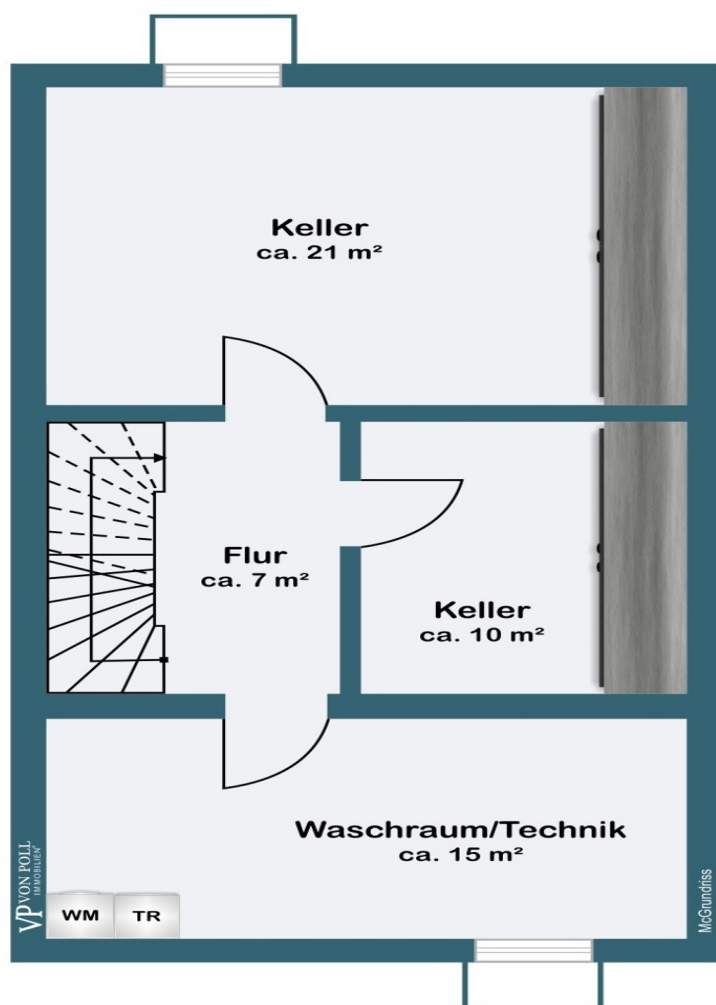
VP azonosító: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Az ingatlan



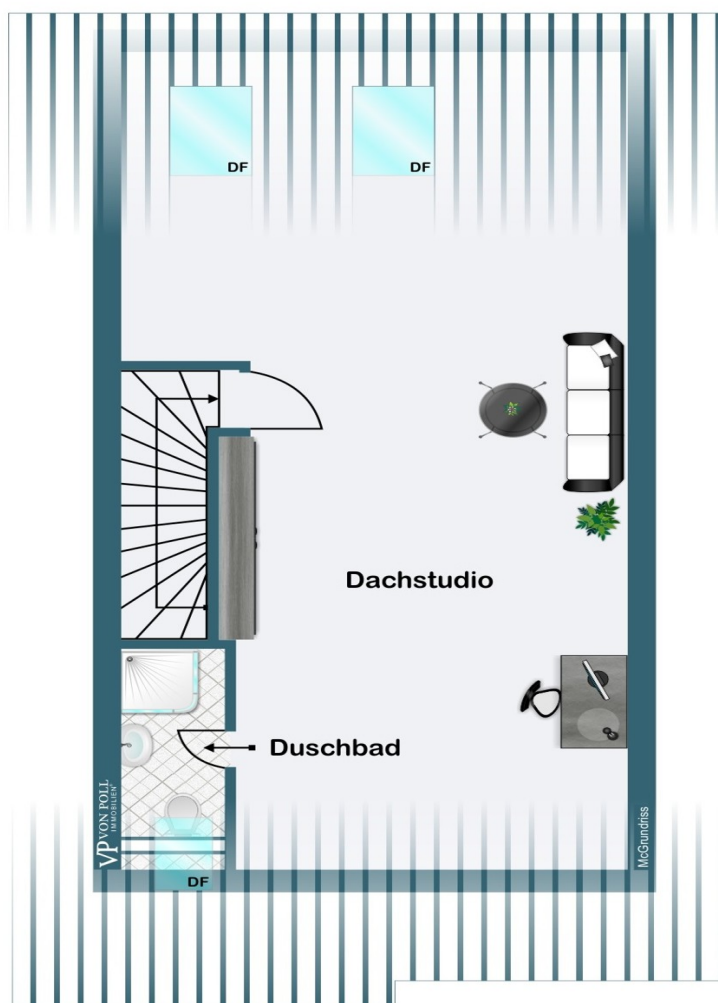
VP azonosító: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Az els? benyomás

Top-modernes und komfortables Niedrigenergie-Reihenmittelhaus (KfW 55) mit Dachgeschossausbau, insgesamt 4 Schlafräume, 2 Bäder, Vollunterkellerung, Garage und Stellplatz im beliebtesten Familien-Neubaugebiet von Ingolstadt-West / Friedrichshofen. Im Erdgeschoss des wunderbar hellen Reihenhauses in sonniger und unverbaubarer Südausrichtung mit ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich der großzügige Wohn- u. Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse (Pergola mit Glasdach und Markise), Küche, Gäste-WC und Flur mit Garderobe. Eine massive Treppe mit hochwertigem Natursteinbelag führt in das als Vollgeschoss ausgeführte Obergeschoss mit Eltern-Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer und Bad (mit Wanne und Dusche). Zusätzlich wurde das Dachgeschoss als DG-Studio mit 3 Dachflächenfenster und Duschbad ausgebaut. Darüber hinaus ist das Reihenhaus voll unterkellert und verfügt neben dem Hauswirtschafts-/ Technikraum und einem Lagerraum zusätzlich über einen Fitnessraum. Für Fahrzeuge steht eine Garage und ein oberirdischer Stellplatz zur Verfügung.

VP azonosító: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Részletes felszereltség

- großes Reihemittelhaus mit DG-Ausbau
- Niedrigenergiebauweise nach EnEV 2016 (KfW 55)
- Realteilung des Grundstücks
- 3 Schlafräume + DG Studio
- 2 Bäder + Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Wärmepumpe
- Entkalkungsanlage
- Garage
- Pkw-Stellplatz

VP azonosító: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2027. Endenergiebedarf beträgt 12.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

VP azonosító: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14 Ingolstadt  
E-Mail: [ingolstadt@von-poll.com](mailto:ingolstadt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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