

**Ingolstadt**

# Tágas, kb. 223 m<sup>2</sup> lakóterületű családi ház - bővítési lehetőség a városközpont közelében

**VP azonosító: 25146007**



**VÉTELÁR: 575.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 107 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 443 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25146007 - 85057 Ingolstadt**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## Áttekintés

VP azonosító	25146007	Vételár	575.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 107 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	4	Jutalék	3,57 % (inkl. MwSt.)
Hálósobák	2	Modernizálás / felújítás	2023
Fürdőszobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1993	Hasznos terület	ca. 283 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

**VP azonosító: 25146007 - 85057 Ingolstadt**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.01.2036	Végso energiafogyasztás	95.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

VP azonosító: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## Az ingatlan



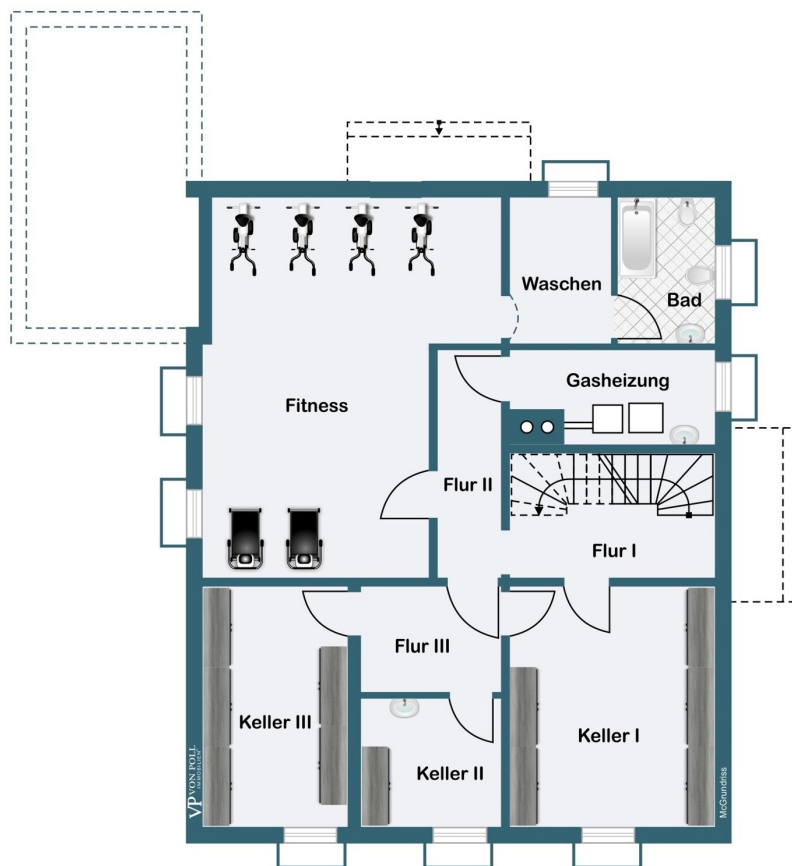
VP azonosító: 25146007 - 85057 Ingolstadt

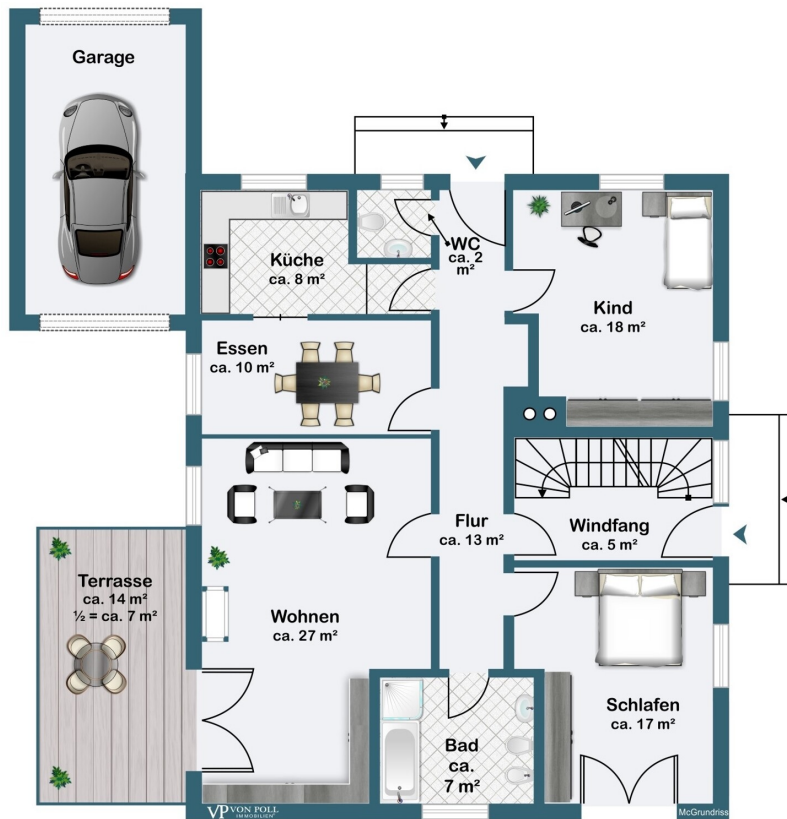
## Az ingatlan

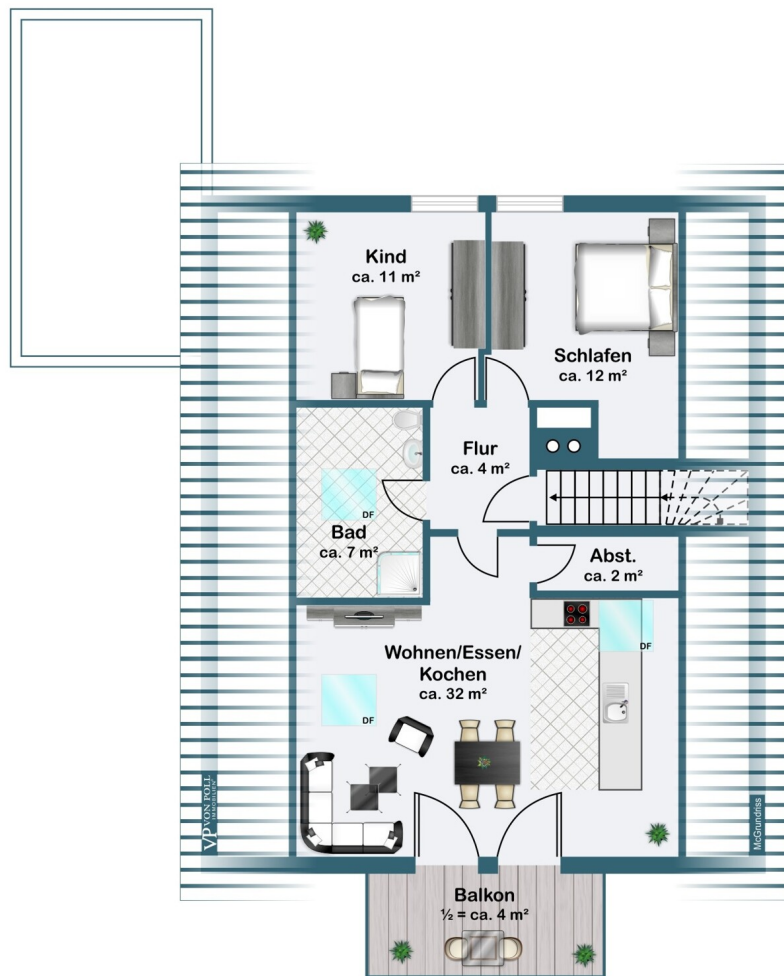


VP azonosító: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 25146007 - 85057 Ingolstadt**

## Az első benyomás

Eladó egy kivételesen vonzó ingatlan, tágas térrel és további fejlesztési potenciállal Ingolstadt központi lakóövezetében. Az 1993-ban a neves Kampa cég által épített családi ház orvosi rendelovel, ez a favázas ház földszinttel, padlással és teljes pincével rendelkezik. Eredetileg orvosi rendelőként használták, majd 2006 körül lakóépületté alakították át. Az ingatlan kivételes rugalmasságot kínál az eredeti kialakításnak köszönhetően, két külön bejárattal, amely hozzáférést biztosít a földszinthez, valamint függetlenül a pincéhez és a padláshoz. Jelenleg a tágas, körülbelül 107 m<sup>2</sup>-es földszinten nappali, konyha/étkező, hálószoba, gyerekszoba, fürdőszoba, elosztó, tárolóhelyiség és fedett terasz található. A teljes pince további kész és futó területet biztosít, beleértve egy nagy fitnessztermet, fürdőszobát, konyhát és két további, rugalmasan használható szobát. Az építész tervei szerint ez a terület körülbelül 44 m<sup>2</sup>-es lakótérre és további körülbelül 55 m<sup>2</sup>-es hasznos térre alakítható. Továbbá a padlás további lehetőségeket kínál. Az építész tervei szerint egy kényelmes, 3 szobás, körülbelül 72 m<sup>2</sup> lakótérrel rendelkező lakás alakítható ki itt. Az ingatlan így körülbelül 223 m<sup>2</sup> potenciális lakóteret, összesen pedig körülbelül 283 m<sup>2</sup> hasznos területet kínál.

**VP azonosító: 25146007 - 85057 Ingolstadt**

## Részletes felszereltség

- Einfamilienhaus mit Ausbaupotential
- Vollunterkellerung, weitgehend ausgebaut
- Dachgeschoss, ausbaufähig
- 2 Hauseingänge
- Gas-Zentralheizung erneuert in 2023
- Garage

**VP azonosító: 25146007 - 85057 Ingolstadt**

## Minden a helyszínrol

Die Immobilie liegt in zentraler Wohnlage nahe dem nördlichen Grüngürtel, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt. Ein großer Vorteil ist die Erreichbarkeit der Audi AG in Fahrradreichweite, sowie eine Bushaltestelle, die sich in nur 100 Meter Entfernung zum Objekt befindet. Außerdem stehen alle notwendige Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Ärzte oder auch Apotheken im nahen Umfeld zur Verfügung.

Das an der Donau gelegene Ingolstadt mit aktuell ca. 140.000 Einwohnern bietet hohen und modernen Wohnkomfort inmitten der Wirtschaftsregion München / Nürnberg. Selbst ein wichtiger Standort der Automobilindustrie und vieler Zulieferunternehmen verfügt die kreisfreie Stadt mit Autobahn- und ICE-Anschluss über eine perfekte Verkehrsanbindung. Weitläufige Parks, Grünanlagen und viele Sportmöglichkeiten sorgen für den Erholungsfaktor der Stadt. Über die Region hinaus bekannt ist Ingolstadt für seine schöne Altstadt, über die sich stadtbildprägend das Liebfrauenmünster erhebt, welches im 14. Jahrhundert im Stil der Spätgotik erbaut wurde. Weitere Sehenswürdigkeiten sind das medizinhistorische Museum, das Kreuztor, das Alte Rathaus sowie das Neue Schloss. Außerdem beherbergt Ingolstadt eine der schönsten Barockkirchen Bayerns: Maria de Victoria, welche besonders für ihr herausragendes Deckenfresko bekannt ist.

**VP azonosító: 25146007 - 85057 Ingolstadt**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 177.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25146007 - 85057 Ingolstadt**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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