

Ingolstadt / Gerolfing

## Exkluzív és nagyon tágas ikerház kiváló lakóövezetben, IN-Gerolfingban

VP azonosító: 25146023



VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 143,46 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 293 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

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

VP azonosító: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## Áttekintés

VP azonosító	25146023
Hasznos lakótér	ca. 143,46 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	2001
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	749.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	3,57 % (inkl. MwSt.)
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	72.60 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.01.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001



VP azonosító: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## Az ingatlan





VP azonosító: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## Az ingatlan





VP azonosító: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

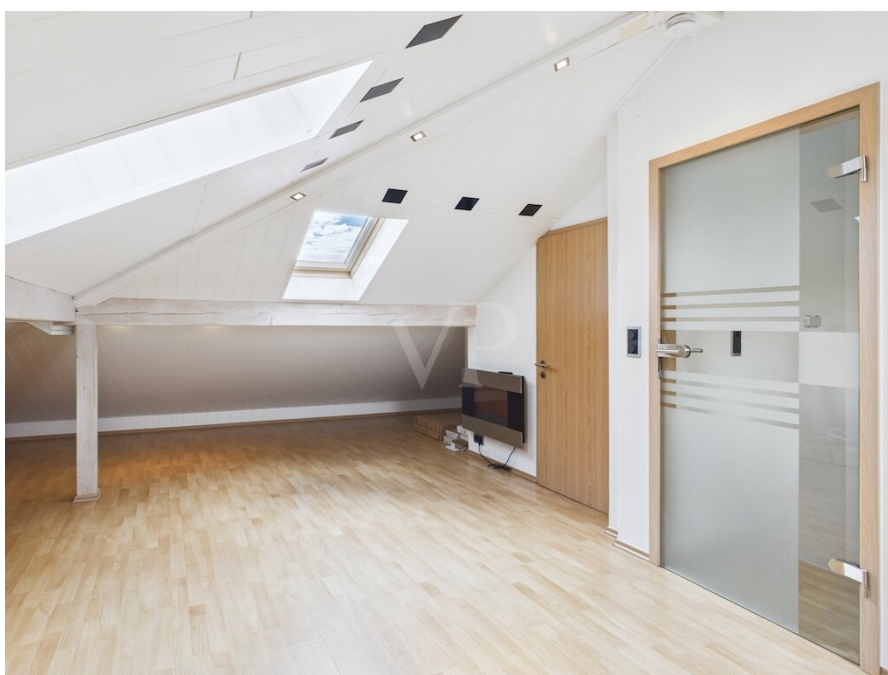
## Az ingatlan





VP azonosító: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## Az ingatlan



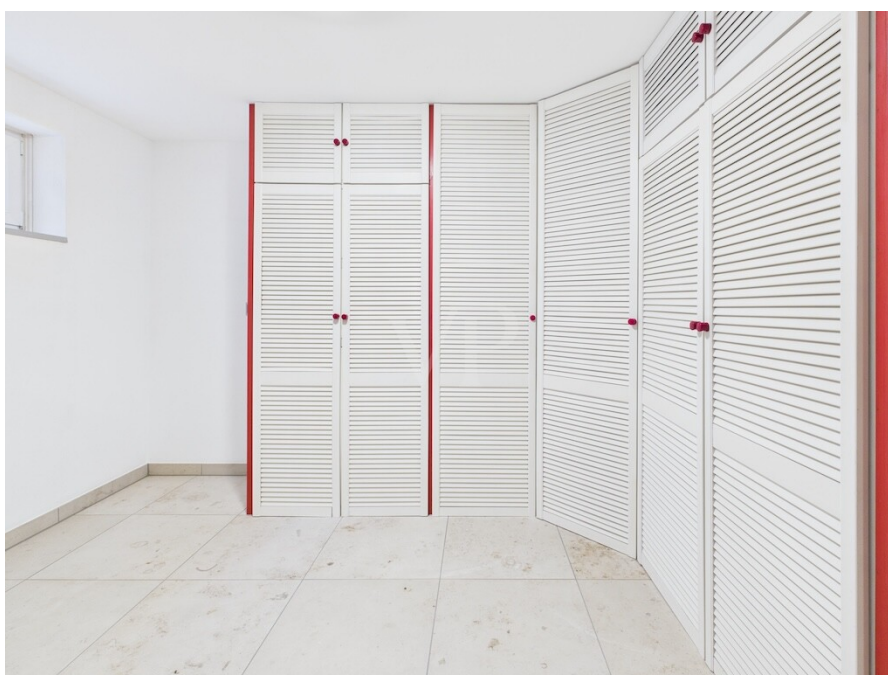
VP azonosító: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## Az ingatlan





VP azonosító: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

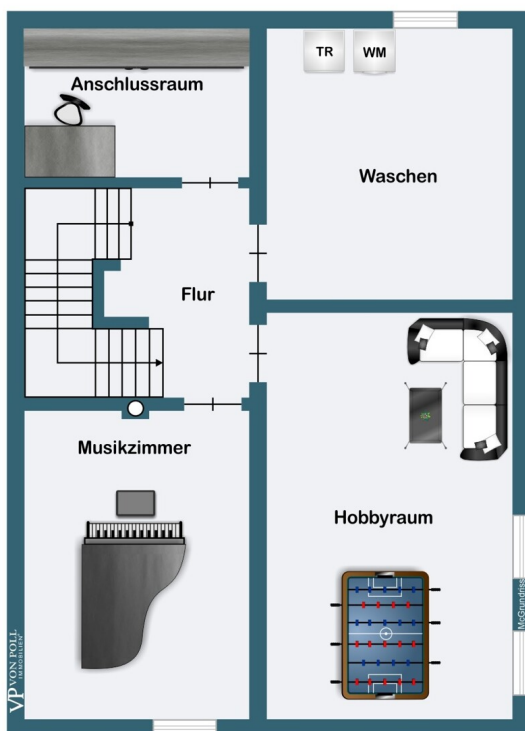
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)841 - 99 33 27 22

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

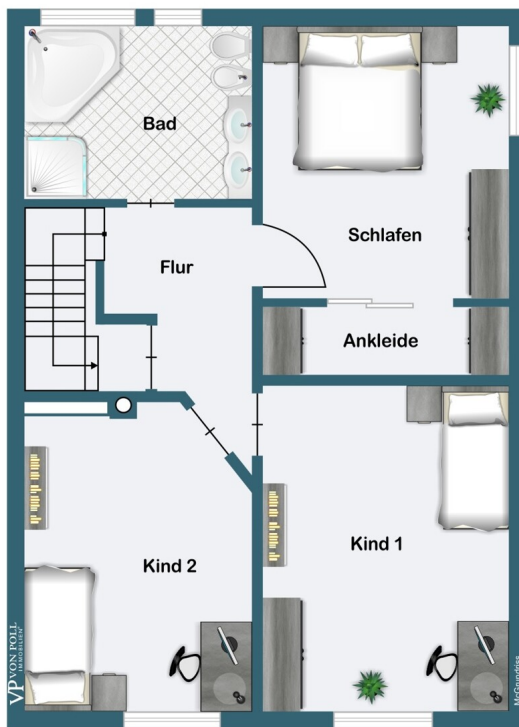
VP azonosító: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

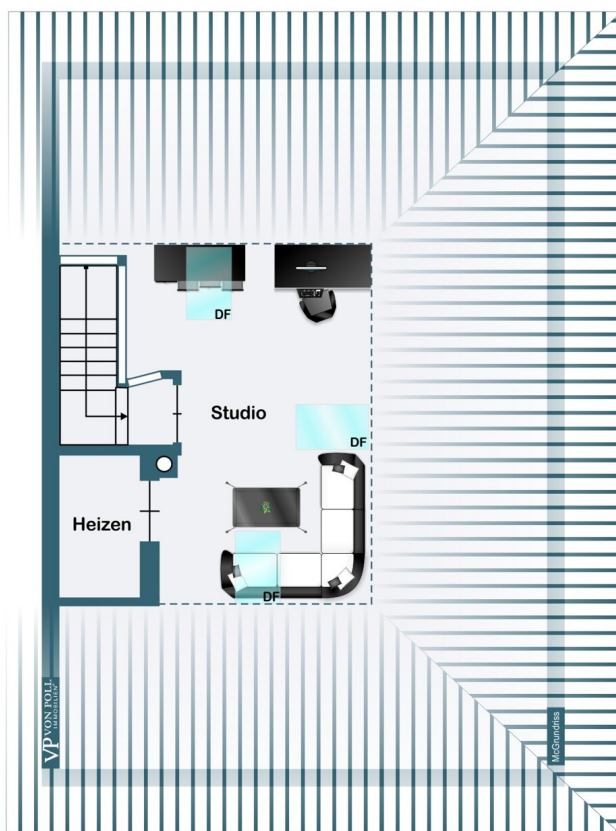
## Alaprajzok











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

**VP azonosító: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing**

## Az első benyomás

Exkluzív és nagyon tágas, neotocan stílusú ikerház családbarát elrendezéssel és igényes kivitelezéssel, beleértve egy tetotéri stúdiót és egy kész pincét, valamint egy garázst, egy további parkolóhelyet és egy gyönyörű kertet Ingolstadt-Gerolfing egyik kiemelkedő lakóövezetében. A földszinten egy világos nappali és étkező található, nagy, padlótól a mennyezetig érő ablakokkal, ahonnan ki lehet jutni a teraszra és a gyönyörűen parkosított kertbe, egy nagy étkezős konyha kamrával, valamint egy elosztóba, ahonnan lépcső vezet az emeletre, egy gardrób és egy vendég WC. Az emeleten egy hálószoba, két tágas, déli fekvésű gyerekszoba található extra nagy ablakokkal a kellemes, természetes hangulat érdekében, valamint egy fürdőszoba sarokkáddal, zuhanyzóval, mosdóval, WC-vel, bidével és törölközőszárítóval. Továbbá a tetotér, ahol a különálló kazánház is található, teljesen átalakított stúdióvá, három tetőablakkal. Továbbá, az alagsor igényesen kidolgozott, és a háztartási helyiségen és a mosdóval ellátott mosókonyhán kívül két futó helyiséget kínál, amelyek hobbiszobaként és zene-/vendégszobaként is alkalmasak. A déli fekvésű kert napsütötte, és tágas parkosított terület biztosítja a magánéletet. Itt a napsütéses napokat a tágas teraszon élvezheti. A járművek számára egy nagy téglagyár áll rendelkezésre, ahonnan a padlásra lehet jutni tárolás céljából, valamint egy külön parkolóhely. Lakóterület a földszinten és az első emeleten: kb. 116,91 m<sup>2</sup>, plusz a pincében és a padláson lévő kész lakóterület: kb. 26,55 m<sup>2</sup>. Teljes lakóterület (alagsor, földszint, első emelet, padlás): kb. 143,46 m<sup>2</sup>. Telekméret: kb. 293 m<sup>2</sup>



VP azonosító: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## Részletes felszereltség

- Massivbauweise Ziegel, Ausführung als Niedrigenergiehaus (gem. EnEV zur Bauzeit)
- Vollunterkellerung, betoniert, isoliert, zwei Räume beheizbar
- Dachgeschoss ausgebaut als DG-Studio
- Walmdach mit drei Dachfenster
- Leerrohrinstallationen im ganzen Haus und in der Garage
- ca. 35 m² 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

VP azonosító: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## 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)