

Ingolstadt

# Großes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in absoluter Spitzenlage, IN-Süd

*Codice oggetto: 25146013*



**PREZZO D'ACQUISTO: 798.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 181,8 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 730 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25146013 - 85051 Ingolstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25146013
Superficie netta	ca. 181,8 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	798.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	3,57 % (inkl. MwSt.)
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	28.03.2035	Consumo finale di energia	272.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La proprietà



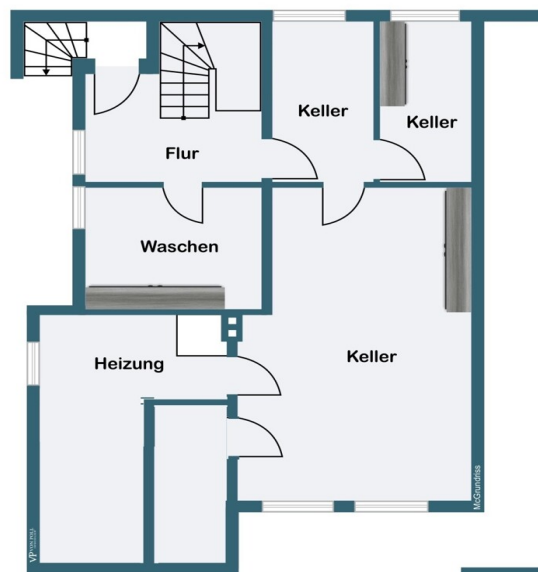
Codice oggetto: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## La proprietà

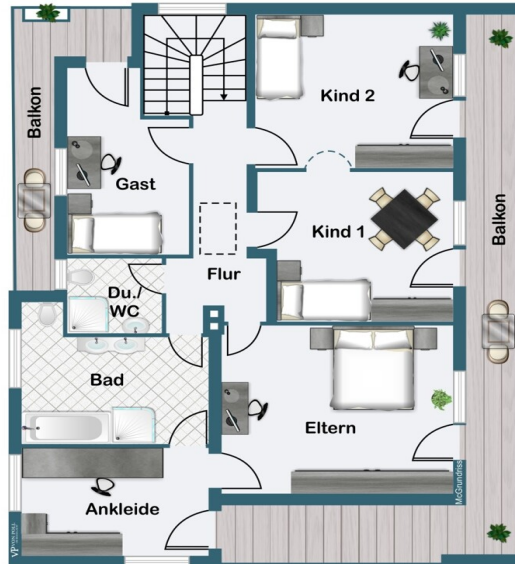


Codice oggetto: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25146013 - 85051 Ingolstadt**

## Una prima impressione

Dieses sehr großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen den Raum und viele individuelle Gestaltungsmöglichkeiten einen echten Wohnraum für Ihre Familie in wirklich hervorragender und ruhiger Wohnlage von IN-Süd zu realisieren.

Im Erdgeschoss dieses im ca. Jahr 1980 erbauten Wohnhauses mit insgesamt ca. 181,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 730 m<sup>2</sup> großem Grundstück lässt sich bereits die Grundausrichtung der architektonischen Gestaltung nach einem großzügigen Einfamilienhaus erahnen. So verfügt das Haus neben einem nach Süden ausgerichteten und ca. 34 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer über ein nebenanliegendes Esszimmer mit dazugehörigem offenen Küchenbereich noch über ein Arbeitszimmer und selbstverständlich auch über einen Windfang mit Garderobe und WC, sowie über eine Diele mit Abstellkammer.

Das Obergeschoß mit zwei Balkonen bietet Ihnen viel Freiraum für eine Raumaufteilung nach Ihren individuellen Wünschen. Ob klassisch mit mehreren Schlafräumen oder als Eltern-Schlafbereich mit Einliegerwohnung - Vieles ist möglich! Es steht ein Eltern-Schlafzimmer mit Ankleide und großem Bad sowie weitere zwei Kinderzimmer und ein Gäste-/Arbeitszimmer mit einem zusätzlichem Duschbad zur Verfügung. Besonders schön - Alle Schlafräume haben einen direkten Zugang zum Balkon. Das Gäste-/Arbeitszimmer sogar mit einem eigenen kleinen Balkon.

Weiterhin bietet die Vollunterkellerung des Wohnhauses noch viel nutzbare Fläche. Neben den obligatorischen Technik-, Heizungs-, Tank- und Hauswirtschaftsräumen verfügt das Objekt noch über einen Lagerkeller, sowie einen großen Kellerraum, der als Hobbyraum ausgebaut werden könnte.

Insgesamt bietet die Immobilie eine hervorragende Grundlage, um mit einer Sanierung ein Traumhaus ganz nach Ihrem Bedarf und Ihren Wünschen in ausgezeichneter Wohnlage zu gestalten.

Der Bodenrichtwert zum Grundstücks für baureifes Land beträgt 1.150,- € / m<sup>2</sup> nach Informationen des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt zum Stichtag 01.01.2024.



Codice oggetto: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Dettagli dei servizi

- sehr großzügiges Einfamilienhaus
- errichtet in massiver Ziegelbauweise
- sonnige Südwest-Ausrichtung
- flexible Raumaufteilung
- teilweise Fußbodenheizung, auch in den Bädern
- große, überdachte Terrasse
- zwei Balkone
- großes Eltern-Bad mit Tageslicht
- zusätzliches Duschbad mit Tageslicht
- Vollunterkellerung mit Kelleraußentreppe
- Doppelgarage

Codice oggetto: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Tutto sulla posizione

Exklusive Top-Wohnlage in Ingolstadt-Süd, nahe Südfriedhof

Das Objekt liegt im innenstadtnahen Bezirk Ingolstadt Südwest - Am Südfriedhof, einem bevorzugten und sehr ruhigen Wohngebiet im südlichen Teil Ingolstadts, mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs im näheren Umfeld und sehr guter Anbindung zur Innenstadt, dem Hauptbahnhof und Autobahn A9.

**Codice oggetto: 25146013 - 85051 Ingolstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 272.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Codice oggetto: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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