Ingolstadt

Casa indipendente con molto spazio e circa 223 m² di superficie abitabile - potenziale di espansione vicino al centro città

Codice oggetto: 25146007

PREZZO D'ACQUISTO: 659.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 107 m^2 • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 443 m^2

Codice oggetto: 25146007 - 85057 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: 25146007 - 85057 Ingolstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25146007
Superficie netta	ca. 107 m²
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	659.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	3,57 % (inkl. MwSt.)
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 283 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25146007 - 85057 Ingolstadt

Dati energetici

Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	15.04.2035

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	177.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 25146007 - 85057 Ingolstadt

La proprietà

Codice oggetto: 25146007 - 85057 Ingolstadt

La proprietà

Codice oggetto: 25146007 - 85057 Ingolstadt

La proprietà

Codice oggetto: 25146007 - 85057 Ingolstadt

La proprietà

Codice oggetto: 25146007 - 85057 Ingolstadt

La proprietà

Codice oggetto: 25146007 - 85057 Ingolstadt

La proprietà

Codice oggetto: 25146007 - 85057 Ingolstadt

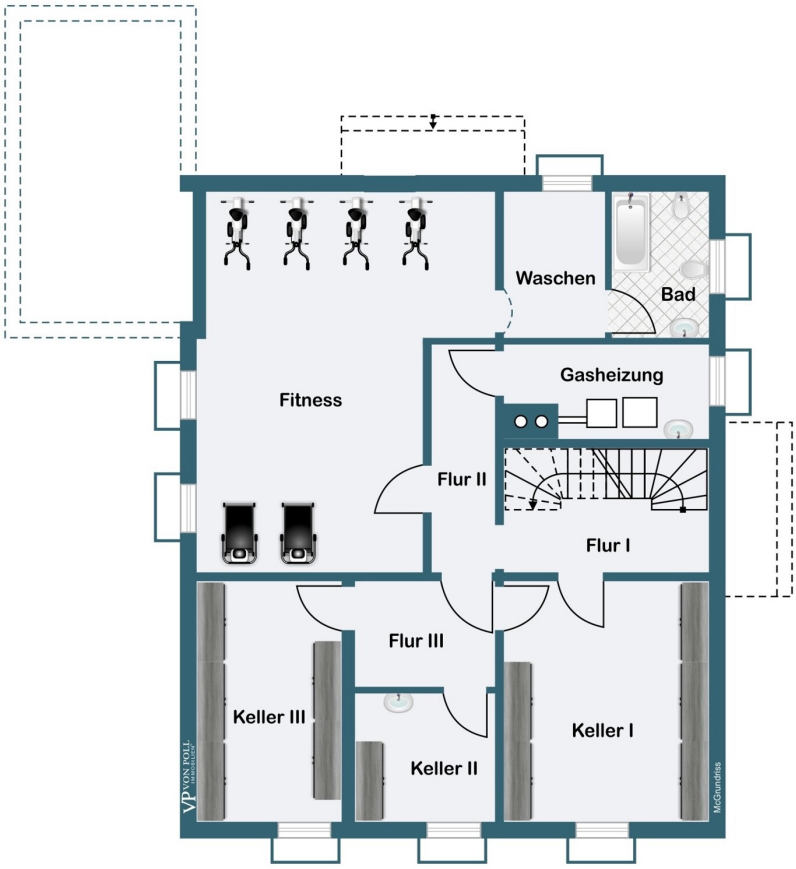
La proprietà

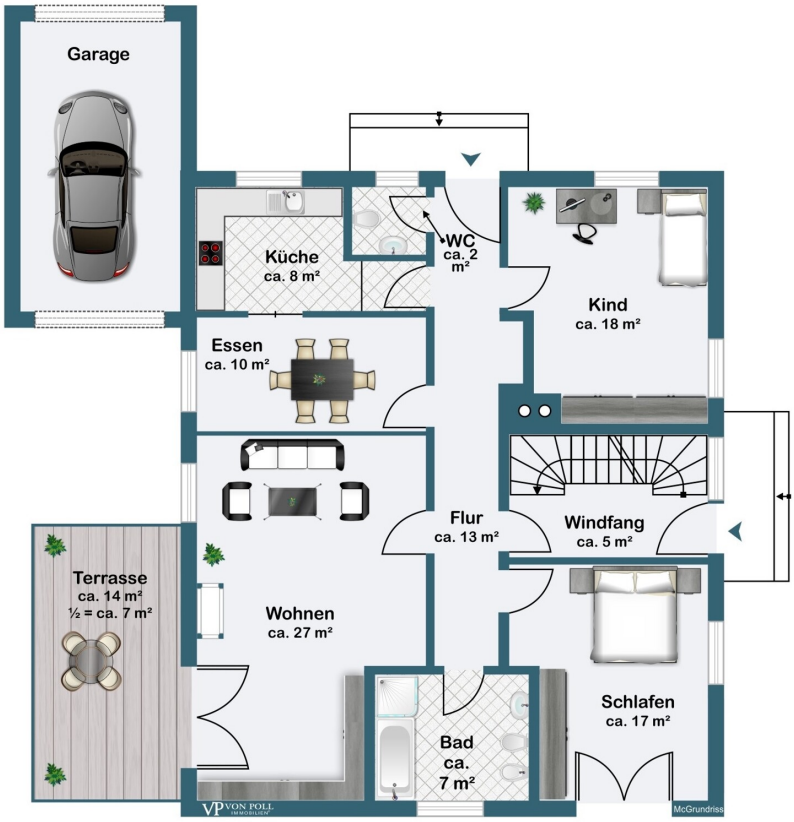
Codice oggetto: 25146007 - 85057 Ingolstadt

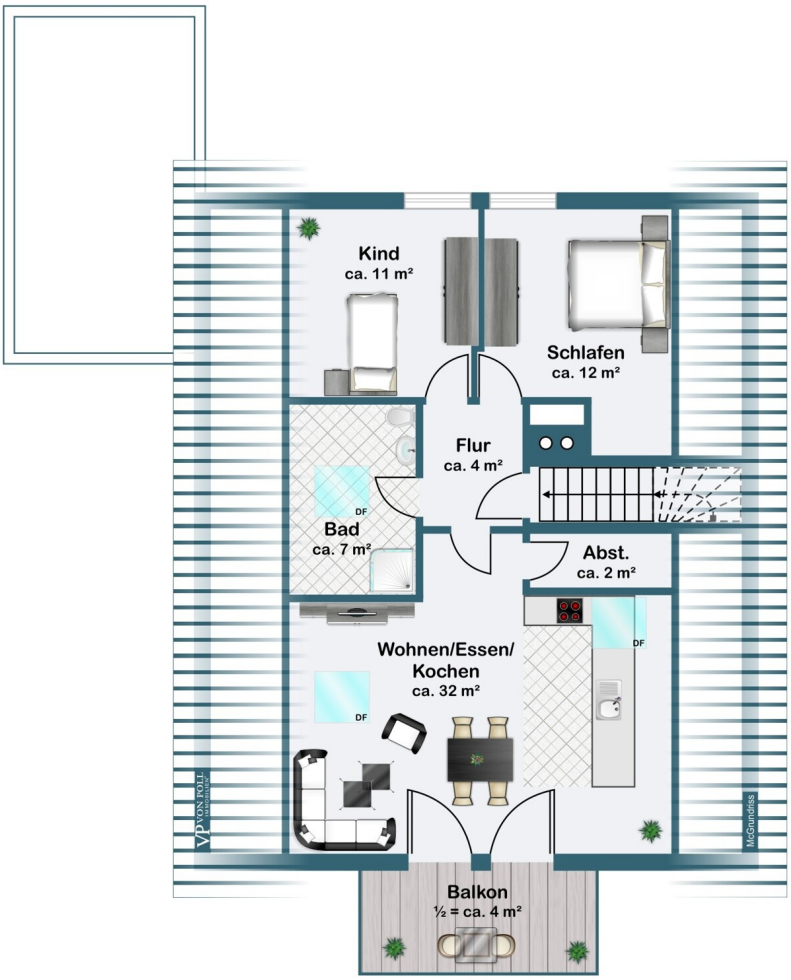
La proprietà

Codice oggetto: 25146007 - 85057 Ingolstadt

Planimetrie




Garage
Küche
ca. 8 m²
WC
ca. 2
m²
Kind
ca. 18 m²
Essen
ca. 10 m²
Flur
ca. 13 m²
Windfang
ca. 5 m²
Terrasse
ca. 14 m²
½ = ca. 7 m²
Wohnen
ca. 27 m²
Schlafen
ca. 17 m²
Bad
ca.
7 m²
VP VON POLL IMMOBILIEN
McGrundriss



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: 25146007 - 85057 Ingolstadt

Una prima impressione

In vendita un immobile di eccezionale interesse con ampi spazi e potenziale di sviluppo in una zona residenziale molto centrale di Ingolstadt. Costruita nel 1993 dalla rinomata azienda Kampa come casa unifamiliare con studio medico, questa casa con struttura in legno è composta da piano terra, mansarda e seminterrato completo. Inizialmente utilizzata come studio medico, è stata convertita ad uso residenziale intorno al 2006. L'immobile offre un'eccezionale flessibilità grazie al suo design originale con due ingressi separati, che consentono l'accesso al piano terra e, in modo indipendente, al seminterrato e alla soffitta. Attualmente, l'ampio piano terra, di circa 107 m², comprende un soggiorno, una cucina/zona pranzo, una camera da letto, una cameretta, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e una terrazza coperta. Il seminterrato completo offre ulteriore spazio rifinito e riscaldato, tra cui un'ampia palestra, un bagno, una cucina e due ulteriori locali adatti a un utilizzo flessibile. Secondo il progetto dell'architetto, questa superficie può essere sviluppata in una superficie abitabile di circa 44 m² e in ulteriori circa 55 m² di superficie utile. Inoltre, la mansarda offre ulteriore potenziale. I progetti dell'architetto suggeriscono che qui si possa realizzare un confortevole trilocale con circa 72 m² di superficie abitabile. L'immobile offre quindi una superficie abitabile potenziale di circa 223 m² e una superficie utile totale di circa 283 m².

Codice oggetto: 25146007 - 85057 Ingolstadt

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25146007 - 85057 Ingolstadt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25146007 - 85057 Ingolstadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 177.80 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25146007 - 85057 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com