

Ingolstadt

# Großzügiges Reihenmittelhaus mit sonnigem Garten, IN-Nordost

*Codice oggetto: 26146107*



**PREZZO D'ACQUISTO: 465.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144,22 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 172 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26146107 - 85055 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: 26146107 - 85055 Ingolstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26146107
Superficie netta	ca. 144,22 m <sup>2</sup>
Vani	5.5
Camere da letto	4.5
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	465.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	3,57 % (inkl. MwSt.)
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26146107 - 85055 Ingolstadt**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>97.68 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>01.05.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1980</b>

Codice oggetto: 26146107 - 85055 Ingolstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26146107 - 85055 Ingolstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26146107 - 85055 Ingolstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26146107 - 85055 Ingolstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26146107 - 85055 Ingolstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26146107 - 85055 Ingolstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26146107 - 85055 Ingolstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26146107 - 85055 Ingolstadt

## La proprietà



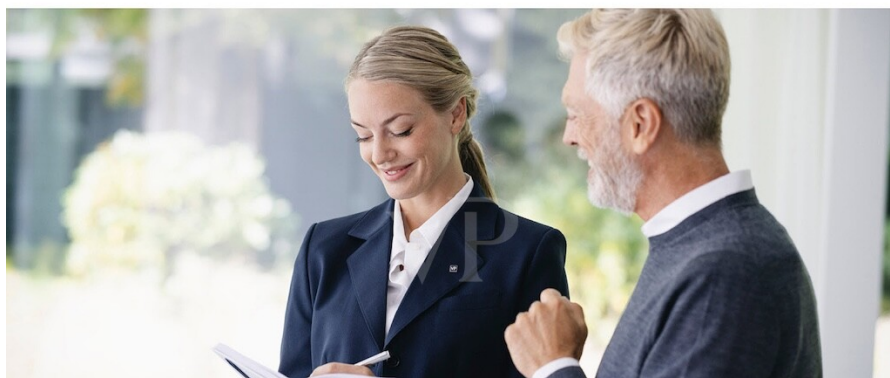
Codice oggetto: 26146107 - 85055 Ingolstadt

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

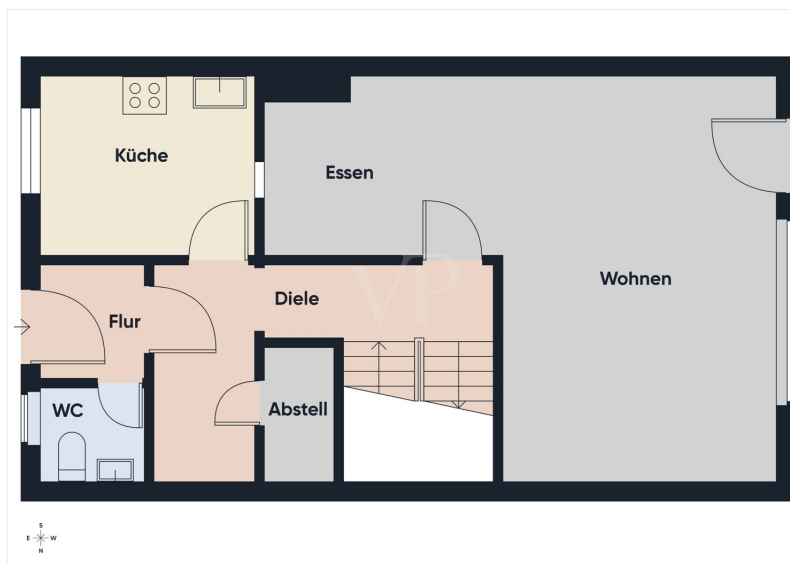
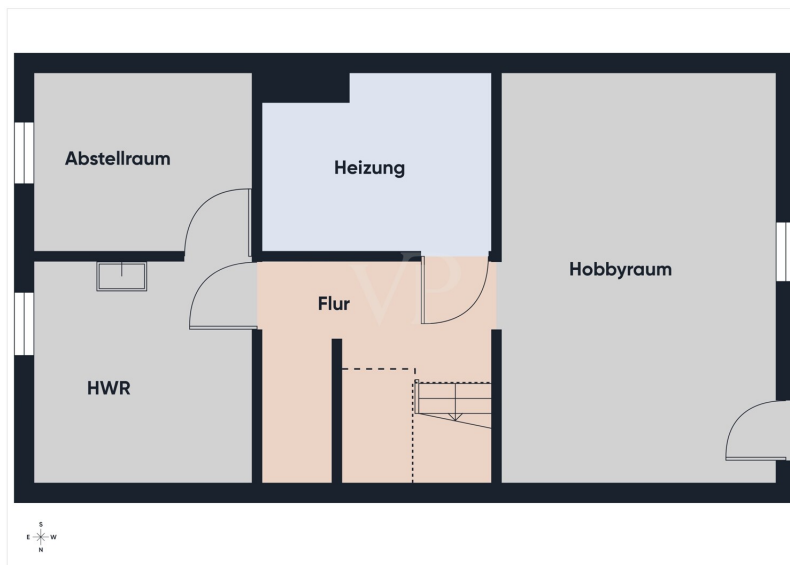
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

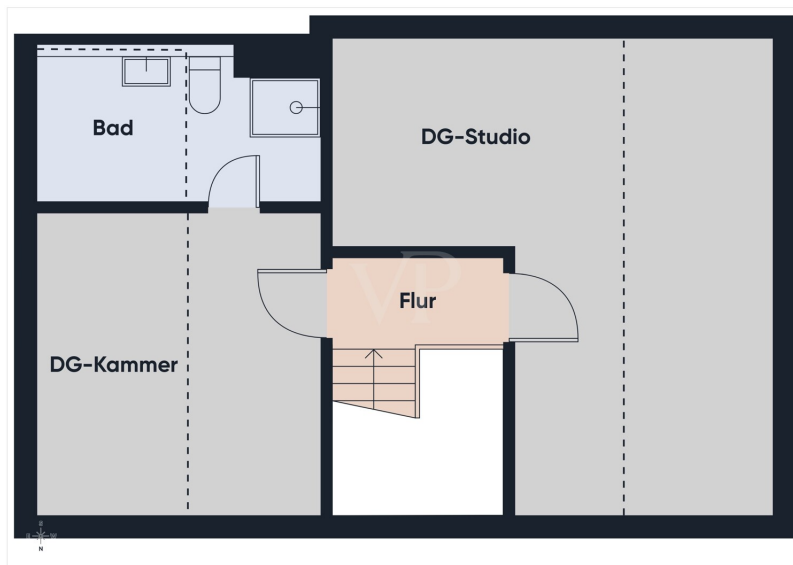
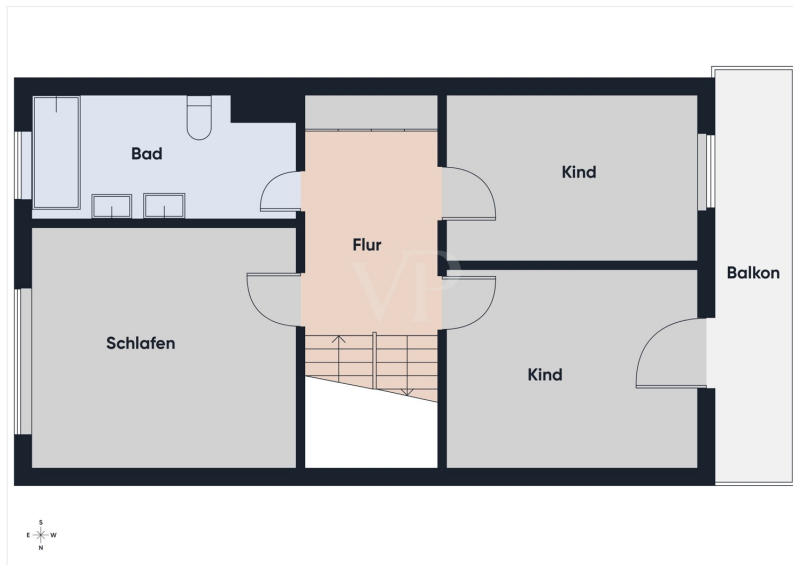
T.: +49 (0)841 - 99 33 27 22

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

Codice oggetto: 26146107 - 85055 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: 26146107 - 85055 Ingolstadt**

## Una prima impressione

Großzügiges Reihenmittelhaus mit DG-Ausbau, Vollunterkellerung mit Kelleraußentreppe, sonnigem Garten und Garage in citynaher Wohnlage, IN-Nordost.

Im Erdgeschoss des familiengerecht gestalteten Hauses befindet sich ein großer Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse, eine separate Küche mit Durchreiche, ein Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer. Das Obergeschoss verfügt über ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon, ein weiteres Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad.

Zusätzlich wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Hier befindet sich ein großzügiges DG-Studio mit der Möglichkeit, Anschlüsse für die Installation einer Küche zu nutzen. Ergänzt wird das Dachgeschoss durch eine weitere DG-Kammer sowie ein Bad. Dieser Bereich eignet sich ideal als eigenes Reich für Teenager oder auch als separater Wohnbereich.

Des Weiteren bietet die vollunterkellerte Immobilie neben einem beheizten Hobbyraum mit Zugang zum Garten über eine Kelleraußentreppe einen Heizraum, einen Hauswirtschaftsraum sowie einen zusätzlichen Abstellraum.

Übersicht Flächen:

Wohnfläche nach Bauplan EG + OG + DG: ca. 144,22 qm

Grundstück Haus u. Garten: ca. 126 qm

+ MEA Weg: ca. 6,7 qm

+ MEA Garage: ca. 34,11 qm

+ MEA Weg: ca. 6,1 qm

= Gesamt: ca. 172,91 qm

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie für einen umfassenden ersten Eindruck auch vorab in einer virtuellen 360°-Tour. Den Link erhalten Sie bereits bei Ihrer Anfrage mit dem Download des Exposés.

**Codice oggetto: 26146107 - 85055 Ingolstadt**

## **Dettagli dei servizi**

- Reihenmittelhaus mit DG-Ausbau
- Vollunterkellerung mit Kelleraußentreppe
- Beheizter Hobbyraum im KG
- Zwei Bäder
- Küche
- Helle, gut geschnittene Wohnräume
- Terrasse im EG und Balkon im 1. OG
- Terrasse mit Markisse
- Sonniger, angelegter Garten
- Rückwärtiger Gartenzugang
- Glasfaseranschluss
- Garage

**Codice oggetto: 26146107 - 85055 Ingolstadt**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, von Reihenhäusern geprägten Wohnlage nördlich der Innenstadt von Ingolstadt. Die Umgebung überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre sowie die gleichzeitig hervorragende Anbindung an alle wichtigen Ziele des täglichen Lebens.

Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und liegt nur etwa 3 km entfernt. Auch der Nordbahnhof (ca. 2,3 km) bietet eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Der Hauptsitz der Audi AG ist mit rund 4,7 km ebenfalls schnell erreichbar.

Der Autobahnanschluss an die A9 (ca. 2 km) sorgt für eine optimale Verkehrsanbindung in Richtung München und Nürnberg. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte und Bäckereien, befinden sich bereits in kurzer Entfernung von etwa 700 Metern.

Darüber hinaus bietet das nähere Umfeld eine Vielzahl weiterer Einrichtungen und Angebote, die den Wohnwert dieser Lage zusätzlich unterstreichen.

**Codice oggetto: 26146107 - 85055 Ingolstadt**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26146107 - 85055 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)**