

**Ingolstadt / Gerolfing**

# Esclusiva e molto spaziosa casa bifamiliare in posizione residenziale privilegiata, IN-Gerolfing

**Codice oggetto: 25146023**



**PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143,46 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 293 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing**

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

**Codice oggetto: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25146023	Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Superficie netta	ca. 143,46 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	3,57 % (inkl. MwSt.)
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	2001		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	72.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	11.01.2027	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## La proprietà



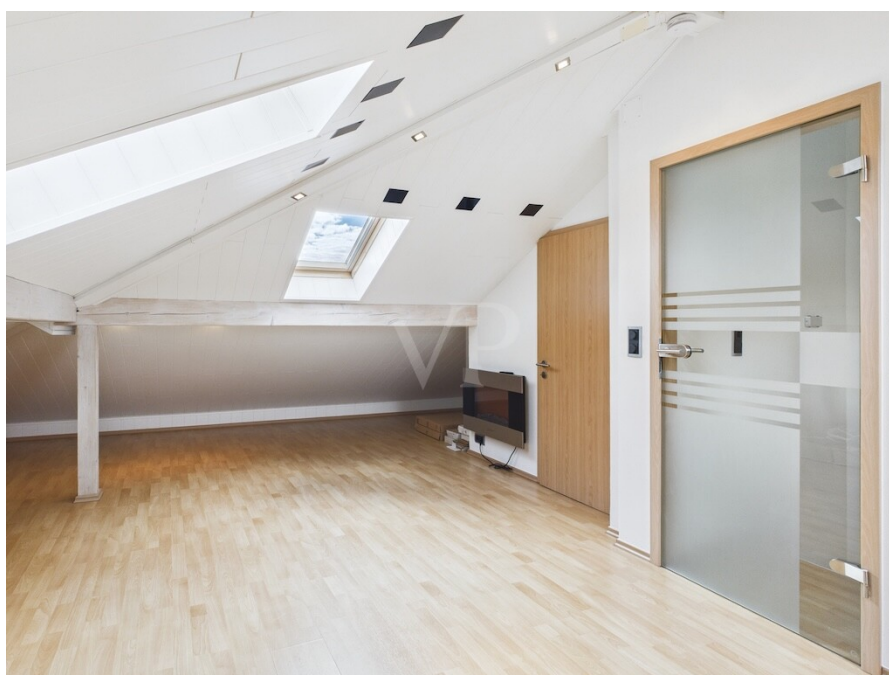
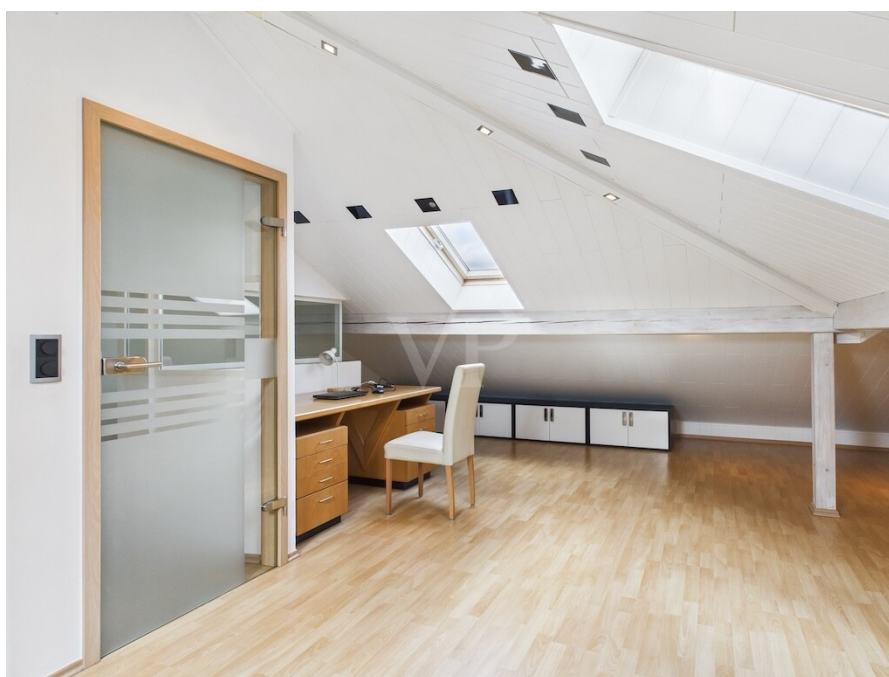
Codice oggetto: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## La proprietà



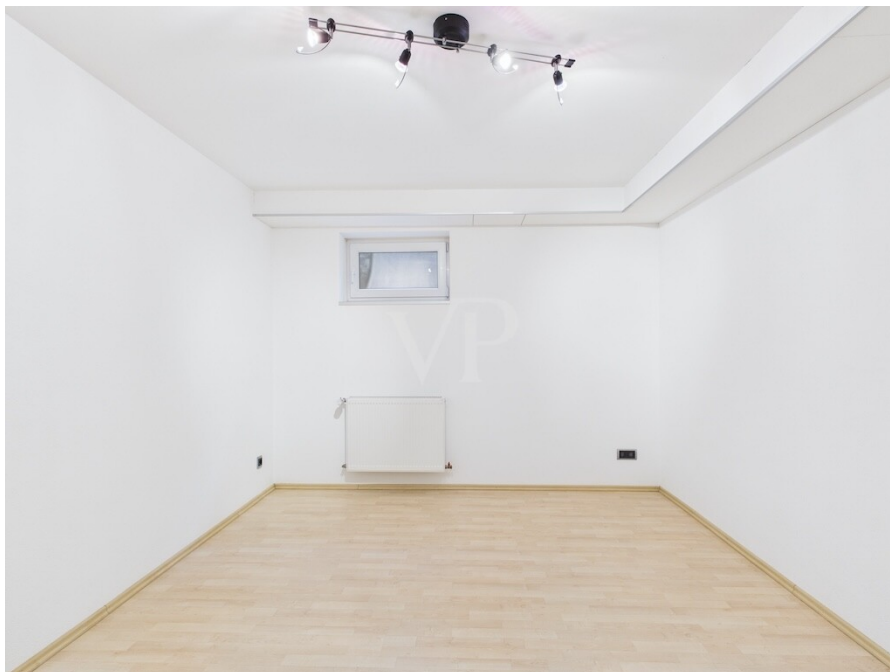
Codice oggetto: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

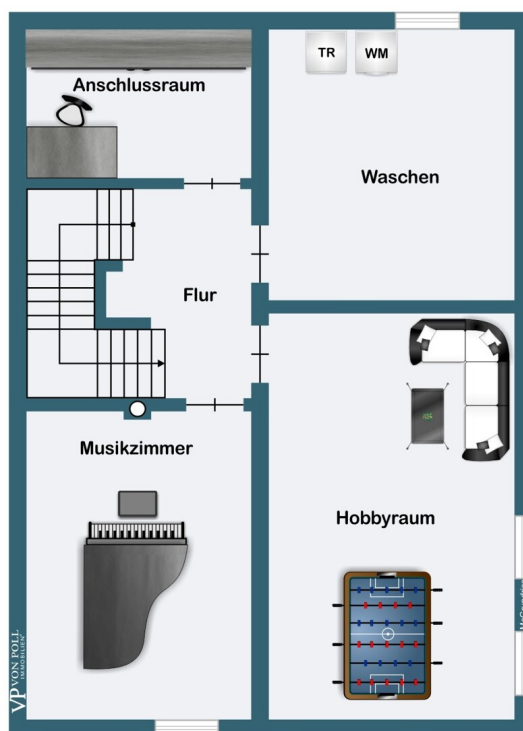
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

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

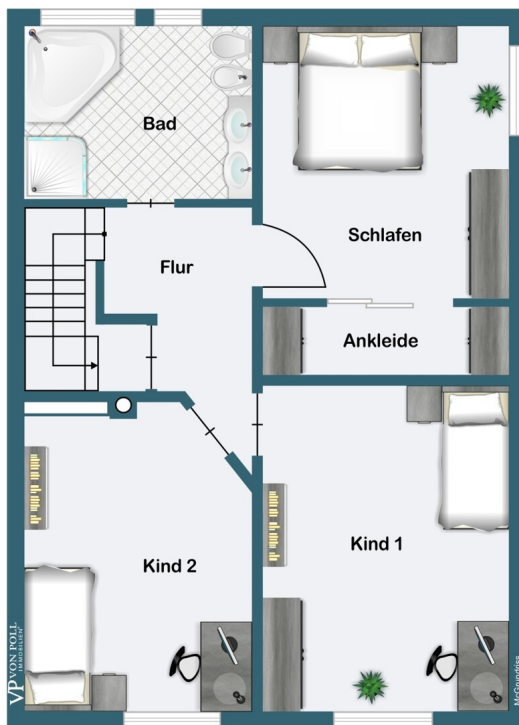
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

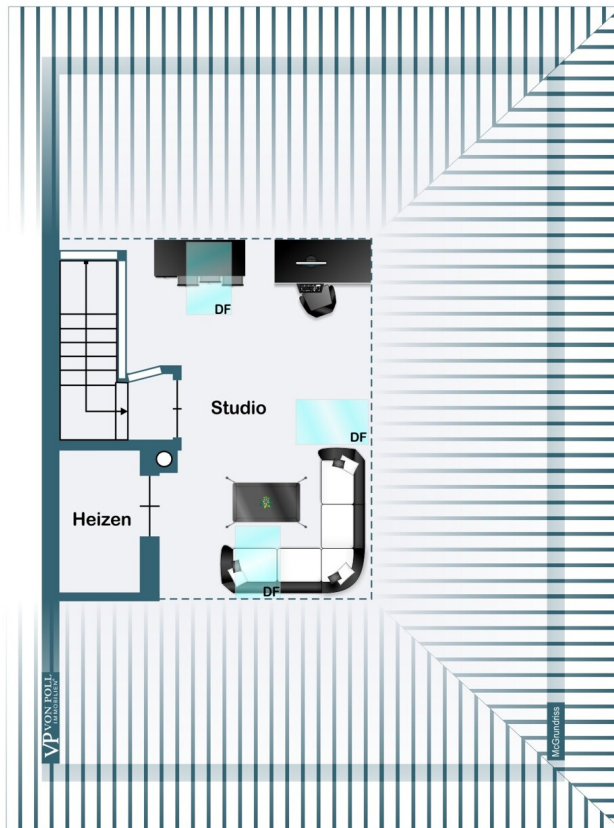
Codice oggetto: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing

## 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: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing**

## Una prima impressione

Esclusiva e spaziosissima casa bifamiliare in stile neo-toscano, con una disposizione ideale per le famiglie e finiture di alta qualità, tra cui uno studio mansardato e un seminterrato rifinito, oltre a un garage, un posto auto aggiuntivo e un bellissimo giardino, in una zona residenziale privilegiata di Ingolstadt-Gerolfing. Il piano terra comprende un luminoso soggiorno e sala da pranzo con ampie finestre a tutta altezza e accesso alla terrazza e al giardino splendidamente curato, un'ampia cucina abitabile con dispensa e un corridoio con scale per il piano superiore, un guardaroba e un bagno per gli ospiti. Il piano superiore ospita una camera da letto principale, due spaziose camerette per bambini esposte a sud con finestre extra-large per un'atmosfera piacevole e naturale, e un bagno con vasca angolare, doccia, lavabo, WC, bidet e scaldasalviette. Inoltre, la mansarda, che ospita anche il locale caldaia separato, è stata completamente trasformata in uno studio con tre lucernari. Inoltre, il seminterrato è rifinito con finiture di alta qualità e, oltre al ripostiglio e alla lavanderia con lavabo, offre due locali riscaldati adatti come sala hobby e una stanza per la musica/ospiti. Il giardino esposto a sud è soleggiato e presenta un'ampia area verde per garantire la privacy. Qui, le giornate di sole possono essere godute meravigliosamente sull'ampia terrazza. Un ampio garage in mattoni con accesso alla soffitta come ripostiglio, nonché un posto auto separato, sono disponibili per i veicoli. Superficie abitabile al piano terra e al primo piano: circa 116,91 m<sup>2</sup> più superficie abitabile finita in seminterrato e soffitta: circa 26,55 m<sup>2</sup>. Superficie abitabile totale (seminterrato, piano terra, primo piano, soffitta): circa 143,46 m<sup>2</sup>. Superficie del terreno: circa 293 m<sup>2</sup>.

**Codice oggetto: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing**

## Dettagli dei servizi

- 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 m<sup>2</sup> große Terrasse, EHL-Plattenbelag mit Graniteinfassung
- Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung
- Rollläden im EG und OG
- Bodenbeläge Holzparkett, Naturstein, hochwertiges Feinsteinzeug
- Holztreppen 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

**Codice oggetto: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing**

## Ulteriori informazioni

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 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: 25146023 - 85049 Ingolstadt / Gerolfing**

## 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)