Ingolstadt

Einfamilienhaus mit viel Platz und ca. 223 m² Wohnflächen-Ausbaupotential nahe IN-Stadtmitte

Número da propriedade: 25146007

PREÇO DE COMPRA: 659.000 EUR • **ÁREA:** ca. 107 m² • **QUARTOS:** 4 • **ÁREA DO TERRENO:** 443 m²

Número da propriedade: 25146007 - 85057 Ingolstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25146007 - 85057 Ingolstadt

Numa vista geral

Número da propriedade	25146007
Área	ca. 107 m²
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	659.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	3,57 % (inkl. MwSt.)
Modernização / Reciclagem	2023
Área útil	ca. 283 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25146007 - 85057 Ingolstadt

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	15.04.2035

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	177.80 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 25146007 - 85057 Ingolstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25146007 - 85057 Ingolstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25146007 - 85057 Ingolstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25146007 - 85057 Ingolstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25146007 - 85057 Ingolstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25146007 - 85057 Ingolstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25146007 - 85057 Ingolstadt

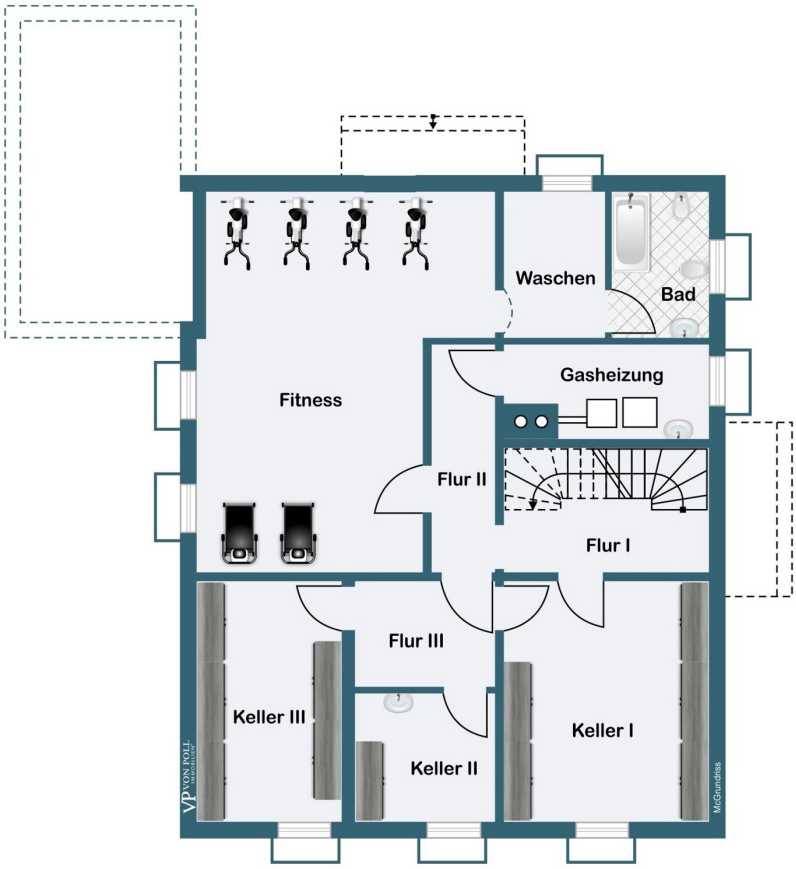
O imóvel

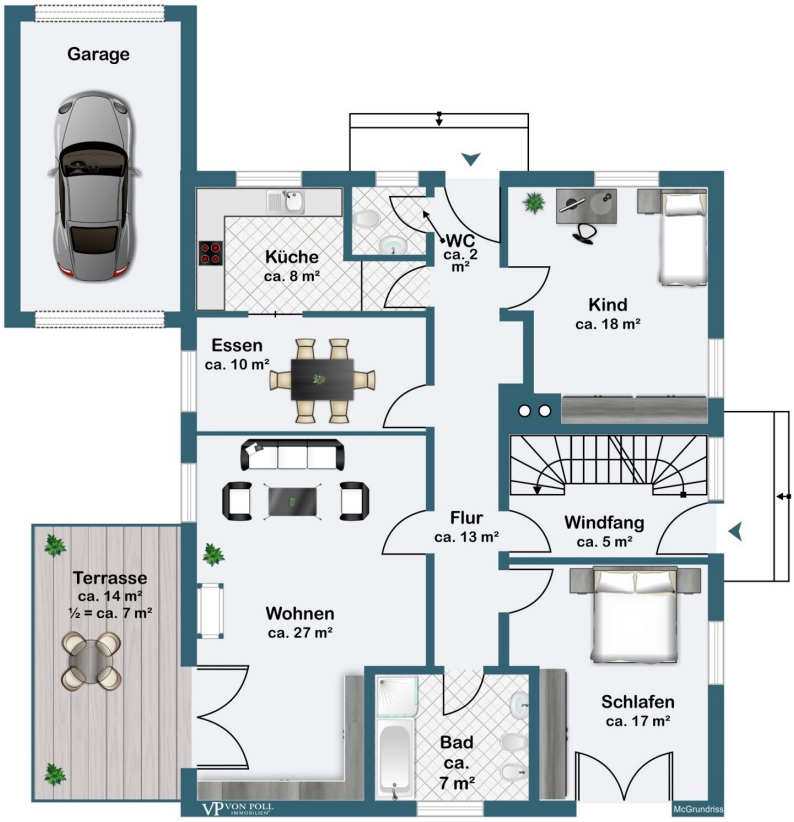
Número da propriedade: 25146007 - 85057 Ingolstadt

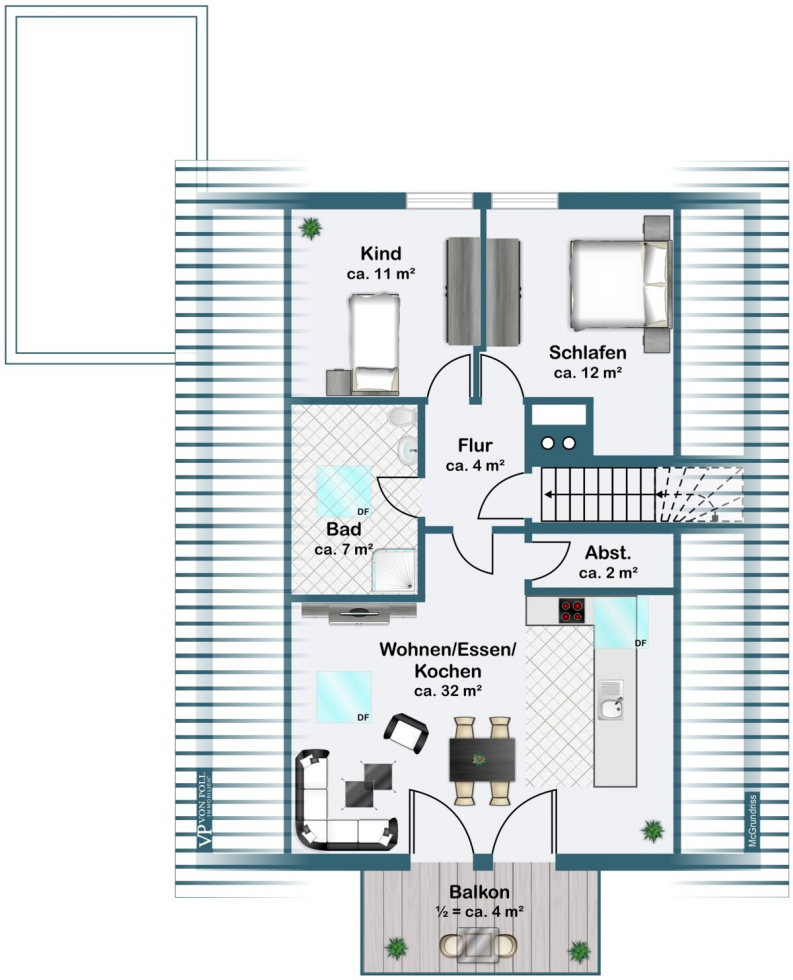
O imóvel

Número da propriedade: 25146007 - 85057 Ingolstadt

Plantas dos pisos




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



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25146007 - 85057 Ingolstadt

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine überaus interessante Immobilie mit besonders viel Platz und weiterem Ausbaupotential in sehr zentraler Wohnlage von Ingolstadt. Das im Jahr 1993 als Einfamilienhaus mit Arztpraxis von der bekannten Firma Kampa in Holzständerbauweise errichtete Haus mit Erdgeschoss, Dachgeschoss und Vollunterkellerung wurde zuerst seiner Bestimmung nach als Arztpraxis und später ab ca. dem Jahr 2006 nur noch als Wohnhaus genutzt.

Besondere Flexibilität bietet das Objekt aufgrund seiner ursprüngliche Planung mit zwei separaten Hauseingängen, über die zum einen das Erdgeschoss und zum anderen unabhängig davon die Räume im Keller und das Dachgeschoss Zugang finden.

Nach gegenwärtiger Nutzung befinden sich im großzügigen Erdgeschoss über eine Fläche von ca. 107 m² die Wohnräume mit Wohnen, Küche/Essen, Schlafen, Kind, Bad, Flur, Abstellraum, sowie eine überdachte Terrasse.

Das Objekt ist voll unterkellert und bietet in diesem Bereich zusätzlich ausgebaute und beheizte Fläche mit großem Fitnessraum, Bad, Küche und zwei weiteren, frei nutzbaren Räumen. Lt. Architektenplan kann diese Fläche zu einer Wohnfläche mit ca. 44 m² und weiteren ca. 55 m² Nutzfläche gestaltet werden.

Darüber hinaus steht noch das Dachgeschoss mit weiterem Potential zur Verfügung. Nach Architekten-Plan kann hier eine komfortable 3 ZKB Wohnung mit ca. 72 m² Wohnfläche ausgebaut werden.

Das Objekt verfügt somit über ein Wohnflächen-Potential von ca. 223 m² mit einer Nutzfläche von ca. 283 m².

Número da propriedade: 25146007 - 85057 Ingolstadt

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25146007 - 85057 Ingolstadt

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25146007 - 85057 Ingolstadt

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25146007 - 85057 Ingolstadt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Andreas Lindner

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt
Tel.: +49 841 - 99 33 27 22
E-Mail: ingolstadt@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com