

Ingolstadt

# Gepflegte DHH mit sonnigem Südgarten, IN-Oberhaunstadt

Número da propriedade: 25146112



PREÇO DE COMPRA: 519.000 EUR • ÁREA: ca. 100,16 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 367 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25146112 - 85055 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: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25146112
Área	ca. 100,16 m <sup>2</sup>
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1966
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	519.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	3,57 % (inkl. MwSt.)
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	152.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.07.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1966

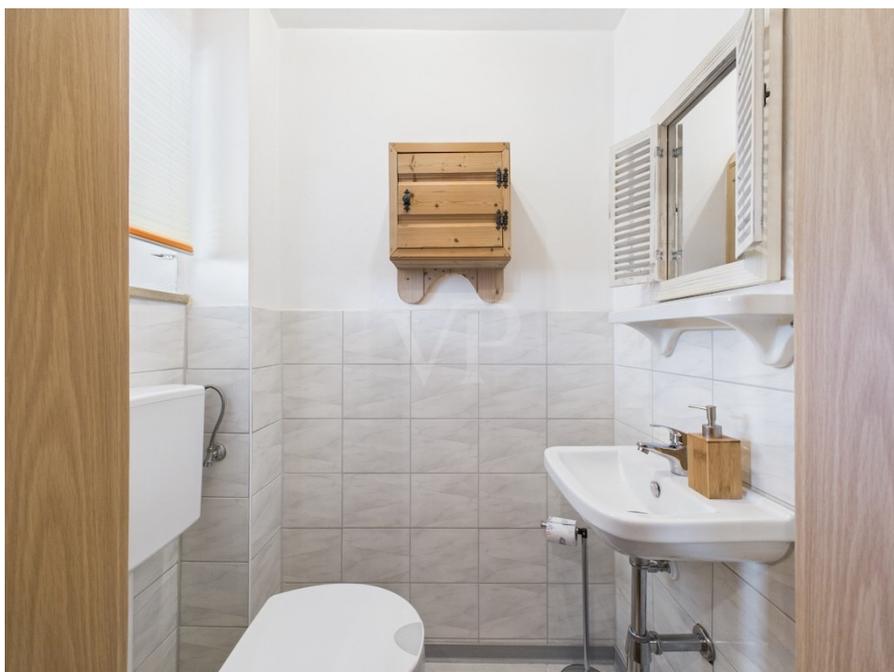
Número da propriedade: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



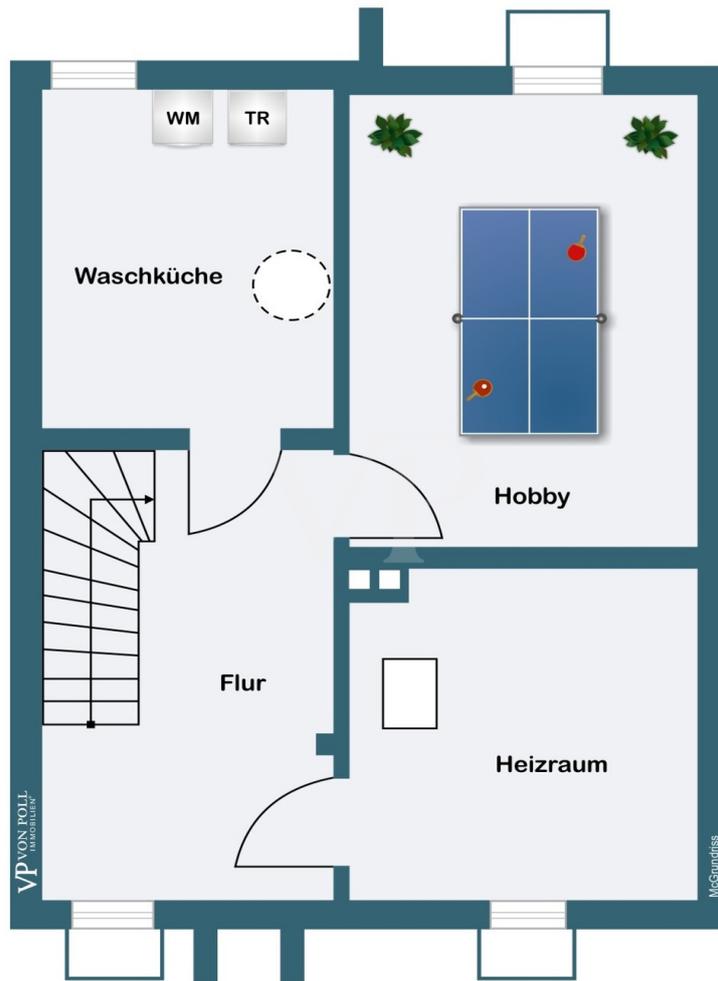
Número da propriedade: 25146112 - 85055 Ingolstadt

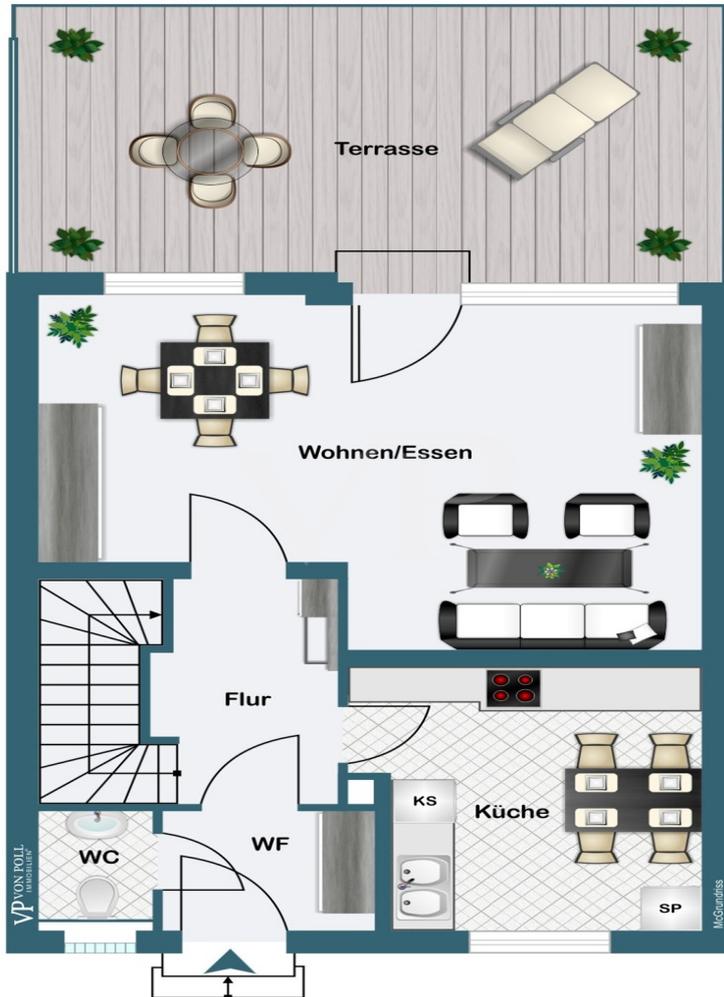
## O imóvel

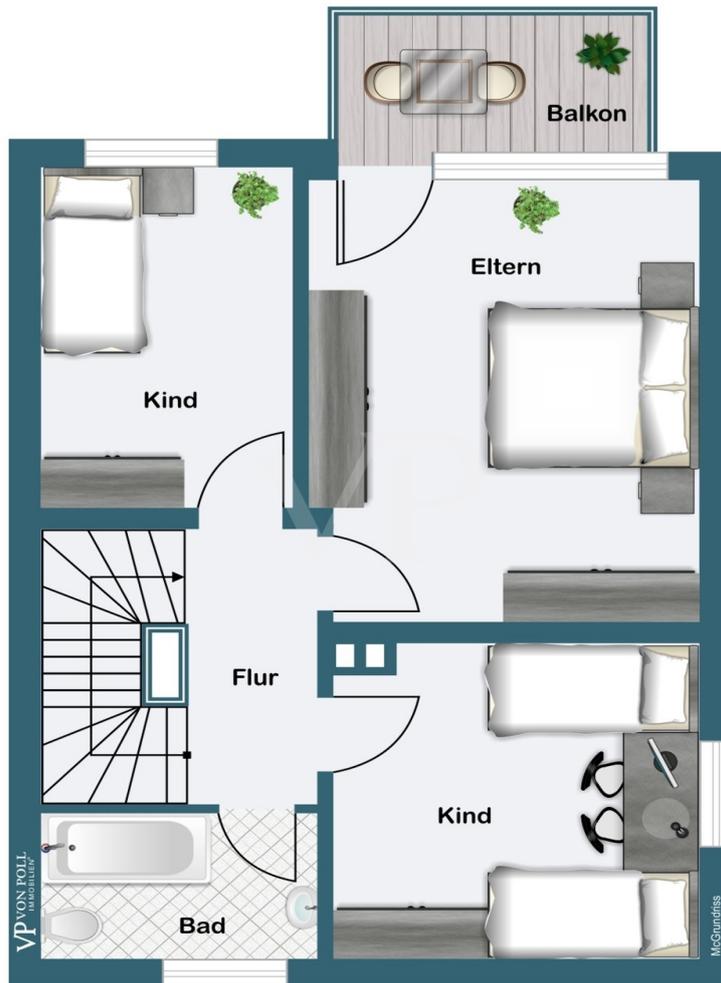


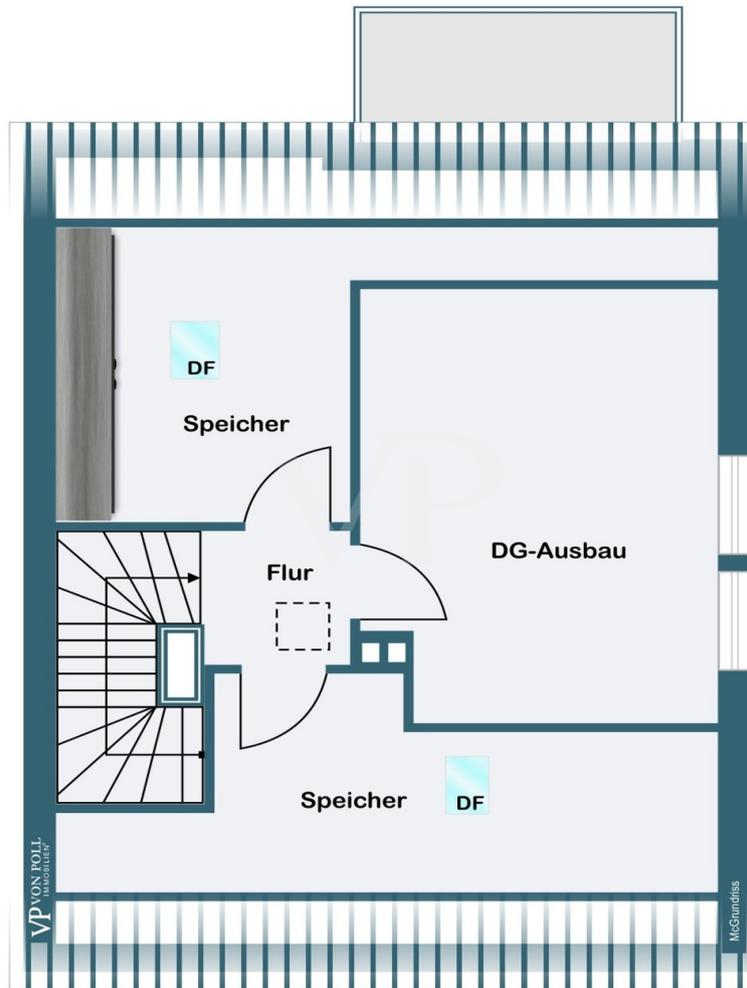
Número da propriedade: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## Plantas dos pisos









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: 25146112 - 85055 Ingolstadt**

## Uma primeira impressão

Gepflegte Doppelhaushälfte mit DG-Ausbau, Vollunterkellerung, sonnigem Südgarten und Garage in zentrumsnaher Wohnlage, IN-Oberhaunstadt.

Im Erdgeschoss des familiengerecht gestalteten Hauses befindet sich ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kachelofen und direktem Zugang zur Terrasse, eine separat abgetrennte Küche und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss verfügt über ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, zwei Kinderzimmer und ein Tageslichtbad. Zusätzlich wurde das Dachgeschoss ca. 1980 als Aufenthaltsraum mit einem zusätzlichen Zimmer ausgebaut. Darüber hinaus bietet das Kellergeschoss noch einen ausgebauten und beheizten Hobbyraum sowie einen Hauswirtschaftsraum und den Heizraum.

Für Fahrzeuge steht eine Garage sowie ein direkt vor dem Haus gelegener Stellplatz zur Verfügung. Das Garagendach wurde so konstruiert, dass es ausfahrbar ist und somit ein Wohnwagen bequem in der eigenen Garage untergebracht werden kann.

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

Número da propriedade: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## Detalhes do equipamento

- Doppelhaushälfte mit DG-Ausbau (ca. 1980)
- Terrasse im EG
- Balkon im 1. OG (erneuert ca. 2019/2020)
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden (erneuert ca. 2019/2020)
- Laminat- und Fliesenböden
- helle und geräumige Wohnräume
- Tageslichtbad (erneuert ca. 2019/2020)
- Gäste-WC (erneuert ca. 2019/2020)
- Kachelofen
- Elektrische Markise (erneuert ca. 2023)
- Vollunterkellerung
- Hobbyraum im KG (beheizbar)
- Öl-Zentralheizung (erneuert 1991)
- Glasfaser
- sonniger, angelegter Südgarten
- Schuppen
- Holzlege
- 1 Garage (mit Möglichkeit Unterbringung eines Wohnwagen)
- 1 Stellplatz vor dem Haus

**Número da propriedade: 25146112 - 85055 Ingolstadt**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im zentrumsnahen Ortsteil Oberhaunstadt der Stadt Ingolstadt. Mit ca. 5.100 Einwohner bildet der Stadtteil den bei Familien sehr beliebten und naturnahen nordöstlichen Ausläufer der Stadt Ingolstadt. Oberhaunstadt verfügt über eine intakte Infrastruktur mit kurzen Wegen für die wichtigsten Erledigungen, aber auch eine hervorragende Straßenanbindung und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (INVG).

Im näheren Umfeld:

- Apotheke u. Ärzte
- Bäcker, Metzger, Lebensmittelhandel
- Restaurants, Biergarten, Cafés
- Fußballverein TSV Ober- u. Unterhaunstadt e.V.
- Postfiliale
- Banken
- Grund- u. Mittelschule IN-Oberhaunstadt
- Kindergarten "Mariengarten" und Kinderspielplätze

Weitere Anbindungen:

- Ingolstadt Stadtzentrum ca. 4 km
- Audi AG ca. 4 km
- Ingolstadt Factory Outlet Center ca. 6 km
- Einkaufszentrum Westpark ca. 4 km
- Autobahnanschluss A9 ca. 4 km
- Nordbahnhof ca. 3 km

Número da propriedade: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
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: 25146112 - 85055 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](mailto:ingolstadt@von-poll.com)

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

---

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