

Ingolstadt

# Top Investition !! Exklusives Bürogebäude - frisch renoviert - in markanter Stadtlage

*Número da propriedade: 25146004*



**PREÇO DE COMPRA: 995.000 EUR • QUARTOS: 10**

**Número da propriedade: 25146004 - 85055 Ingolstadt**

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

Número da propriedade: 25146004 - 85055 Ingolstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25146004	Preço de compra	995.000 EUR
Quartos	10	Comissão para arrendatários	3,57 % (inkl. MwSt.)
Ano de construção	1996	Área total	ca. 377 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 5000 EUR (Venda), 10 x Parque de estacionamento subterrâneo, 15000 EUR (Venda)	Tipo de construção	Sólido
		Área comercial	ca. 377 m <sup>2</sup>
		Área arrendáve	ca. 377 m <sup>2</sup>
		Espaço de escritório	ca. 377 m <sup>2</sup>

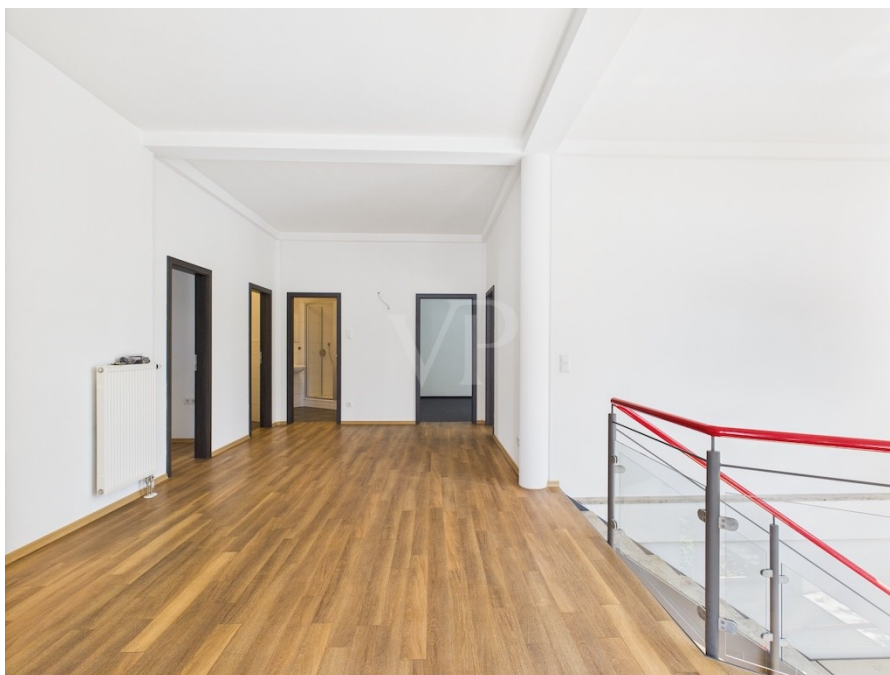
Número da propriedade: 25146004 - 85055 Ingolstadt

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	06.01.2029	Consumo final de energia	126.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 25146004 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



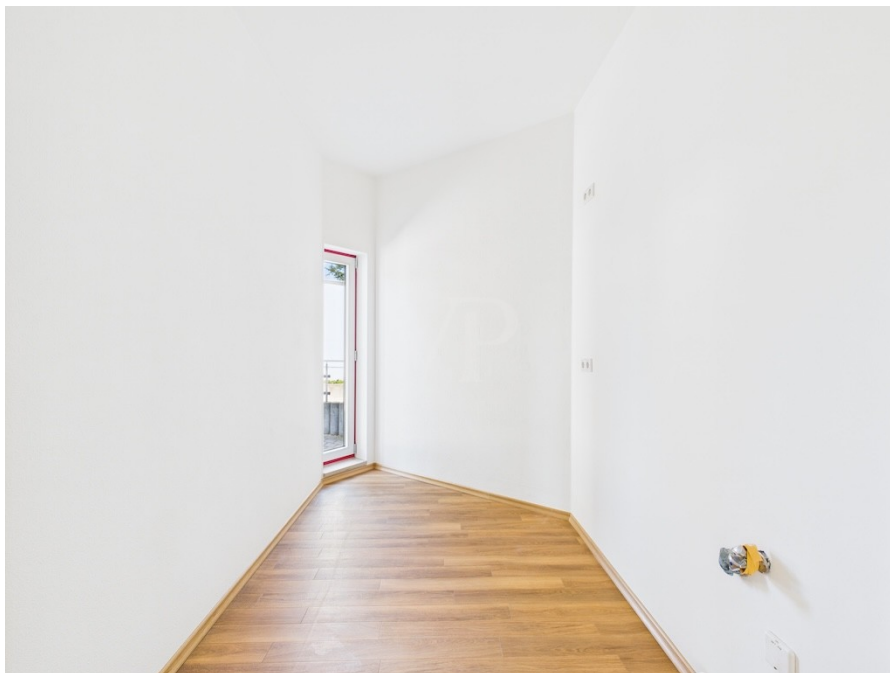
Número da propriedade: 25146004 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



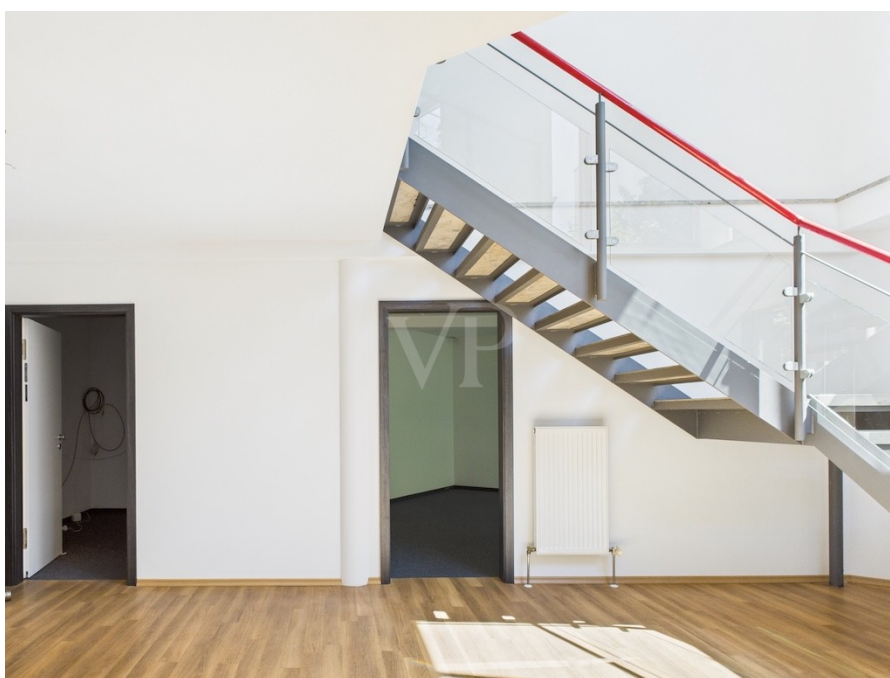
Número da propriedade: 25146004 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



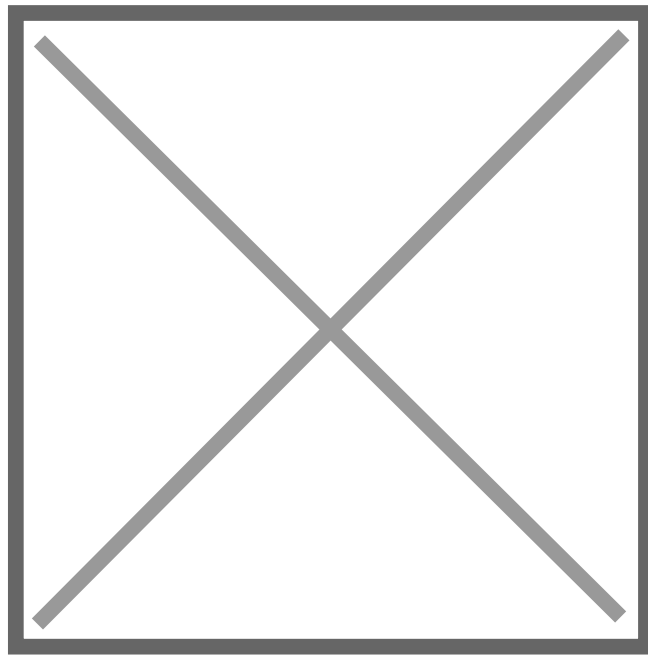
Número da propriedade: 25146004 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25146004 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25146004 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25146004 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25146004 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25146004 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



**Número da propriedade: 25146004 - 85055 Ingolstadt**

## Uma primeira impressão

\*\*\* Top Investition in Ihre eigene Firmen-Repräsentanz oder als werthaltige Kapitalanlage  
\*\*\*

Das im Jahr 1996 architektonisch ansprechend errichtete und gerade eben frisch renovierte Büro- u. Geschäftshaus in der spannenden Formensprache zweier ineinander verdrehter Kuben bietet eine große Gewerbefläche von insgesamt ca. 377 m<sup>2</sup> und kann bei Bedarf in zwei Einheiten mit jeweils eigenem Haupteingang unterteilt werden.

Der Glaskubus als Verbindung zwischen Außen- u. Innenraum steht für Belichtung, Sichtbarkeit, Präsenz und Transparenz. Für Unternehmen kombiniert das Gebäude eine großartige Außenwirkung von Moderne und Innovation mit funktionalen Räumlichkeiten und einem inspirierendem Arbeitsumfeld für Mitarbeiter.

Ein besonderes Highlight bildet die oberste Rooftop Etage mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen, drei Balkonen und einem imposanten Ausblick.

Zusätzlich zu der attraktiven und großzügigen Bürofläche stehen drei oberirdische Pkw-Stellplätze für den Kundenverkehr direkt am Haupteingang sowie weitere zehn Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

Kaufpreis: 995.000,- €  
zzgl. 10 x TG-Stellplatz: 150.000,- €  
zzgl. 3 x oberirdischer Stellplatz: 15.000,- €  
= Gesamt-Kaufpreis: 1.160.000,- €

**Número da propriedade: 25146004 - 85055 Ingolstadt**

## **Detalhes do equipamento**

**Das Büro- und Geschäftshaus überzeugt durch seine hochwertigen Ausstattungsmerkmale, die ein modernes und komfortables Arbeitsumfeld schaffen. Großflächige Verglasungen sorgen für helle und freundliche Räume, während ein effektiver Blendschutz angenehme Lichtverhältnisse und Klimaanlage ein behagliches Raumklima gewährleisten. Die zentrale Belüftung der WC-Kerne garantiert frische Luft in den sanitären Bereichen, ergänzt durch ein Duschbad im Erdgeschoss sowie einen WC-Kern mit Abstellraum im Obergeschoss. Ein Besprechungsraum mit erhöhtem Schallschutz im Obergeschoss ermöglicht vertrauliche Gespräche, während sowohl Einzel- als auch Großraumbüroflächen vorhanden sind, um unterschiedlichen Arbeitsbedürfnissen gerecht zu werden.**

**Natursteinböden in den Obergeschossen verleihen den Räumen Eleganz und Stil. Die drei Terrassen der Rooftop-Ebene bieten zusätzlichen Raum und Flair für Pausen oder informelle Meetings, während eine Schallschutzdecke im Bürobereich Ruhe und Konzentration fördert.**

**Número da propriedade: 25146004 - 85055 Ingolstadt**

## **Tudo sobre a localização**

**Das Objekt liegt äußerst verkehrsgünstig an einer gut frequentierten Straße und von weithin erkennbar, nur wenige Minuten von der historischen Altstadt entfernt, nordöstlich der Innenstadt. Die urbane Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, kurzem Weg zum Autobahnanschluss A9, sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurant im nahen Umfeld.**

**Número da propriedade: 25146004 - 85055 Ingolstadt**

## **Outras informações**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 126.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25146004 - 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)**