Ingolstadt

Großes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in absoluter Spitzenlage, IN-Süd

Objektnummer: 25146013

KAUFPREIS: 859.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 181,8 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 730 m²

Objektnummer: 25146013 - 85051 Ingolstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25146013 - 85051 Ingolstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25146013
Wohnfläche	ca. 181,8 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	859.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25146013 - 85051 Ingolstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.03.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	272.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25146013 - 85051 Ingolstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25146013 - 85051 Ingolstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25146013 - 85051 Ingolstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25146013 - 85051 Ingolstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25146013 - 85051 Ingolstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25146013 - 85051 Ingolstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25146013 - 85051 Ingolstadt

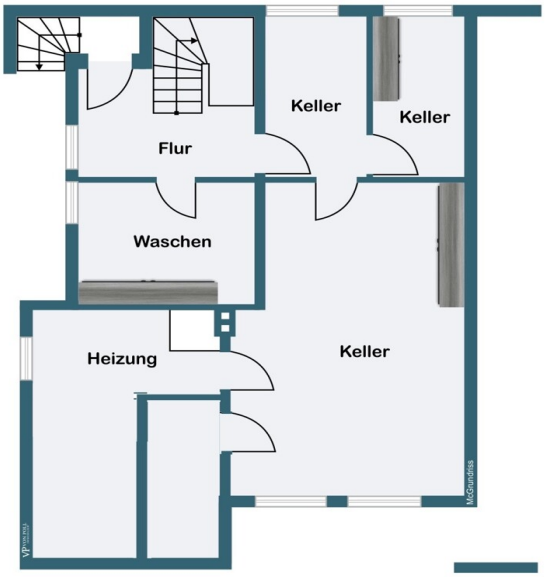
Die Immobilie

Objektnummer: 25146013 - 85051 Ingolstadt

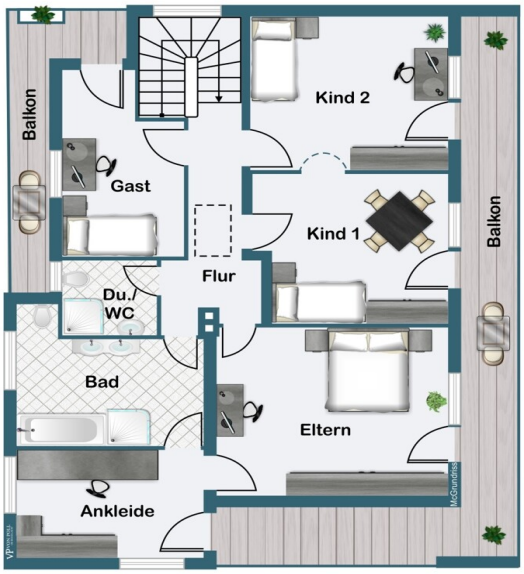
Die Immobilie

Objektnummer: 25146013 - 85051 Ingolstadt

Grundrisse



WC
Arbeiten
Gard.
Diele
Abst.
Kochen
Wohnen
Terrasse
Essen
Garage



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25146013 - 85051 Ingolstadt

Ein erster Eindruck

Dieses sehr großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen den Raum und viele individuelle Gestaltungsmöglichkeiten einen echten Wohntraum für Ihre Familie in wirklich hervorragender und ruhiger Wohnlage von IN-Süd zu realisieren.

Im Erdgeschoss dieses im ca. Jahr 1980 erbauten Wohnhauses mit insgesamt ca. 181,80 m² Wohnfläche und ca. 730 m² großem Grundstück lässt sich bereits die Grundausrichtung der architektonischen Gestaltung nach einem großzügigen Einfamilienhaus erahnen. So verfügt das Haus neben einem nach Süden ausgerichteten und ca. 34 m² großen Wohnzimmer über ein nebenanliegendes Esszimmer mit dazugehörigem offenen Küchenbereich noch über ein Arbeitszimmer und selbstverständlich auch über einen Windfang mit Garderobe und WC, sowie über eine Diele mit Abstellkammer.

Das Obergeschoß mit zwei Balkonen bietet Ihnen viel Freiraum für eine Raumaufteilung nach Ihren individuellen Wünschen. Ob klassisch mit mehreren Schlafräumen oder als Eltern-Schlafbereich mit Einliegerwohnung - Vieles ist möglich! Es steht ein Eltern-Schlafzimmer mit Ankleide und großem Bad sowie weitere zwei Kinderzimmer und ein Gäste-/Arbeitszimmer mit einem zusätzlichem Duschbad zur Verfügung. Besonders schön - Alle Schlafräume haben einen direkten Zugang zum Balkon. Das Gäste-/Arbeitszimmer sogar mit einem eigenen kleinen Balkon.

Weiterhin bietet die Vollunterkellerung des Wohnhauses noch viel nutzbare Fläche. Neben den obligatorischen Technik-, Heizungs-, Tank- und Hauswirtschaftsräumen verfügt das Objekt noch über einen Lagerkeller, sowie einen großen Kellerraum, der als Hobbyraum ausgebaut werden könnte.

Insgesamt bietet die Immobilie eine hervorragende Grundlage, um mit einer Sanierung ein Traumhaus ganz nach Ihrem Bedarf und Ihren Wünschen in ausgezeichneter Wohnlage zu gestalten.

Der Bodenrichtwert zum Grundstücks für baureifes Land beträgt 1.150,- € / m² nach Informationen des Gutachterauschusses der Stadt Ingolstadt zum Stichtag 01.01.2024.

Objektnummer: 25146013 - 85051 Ingolstadt

Ausstattung und Details

- sehr großzügiges Einfamilienhaus
- errichtet in massiver Ziegelbauweise
- sonnige Südwest-Ausrichtung
- flexible Raumaufteilung
- teilweise Fußbodenheizung
- große, überdachte Terrasse
- zwei Balkone
- großes Eltern-Bad mit Tageslicht
- zusätzliches Duschbad mit Tageslicht
- Vollunterkellerung mit Kelleraußentreppe
- Doppelgarage

Objektnummer: 25146013 - 85051 Ingolstadt

Alles zum Standort

Exklusive Top-Wohnlage in Ingolstadt-Süd, nahe Südfriedhof

Das Objekt liegt im innenstadtnahen Bezirk Ingolstadt Südwest - Am Südfriedhof, einem bevorzugten und sehr ruhigen Wohngebiet im südlichen Teil Ingolstadts, mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs im näheren Umfeld und sehr guter Anbindung zur Innenstadt, dem Hauptbahnhof und Autobahn A9.

Objektnummer: 25146013 - 85051 Ingolstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 272.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 25146013 - 85051 Ingolstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Lindner

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com