

Ingolstadt / Feldkirchen

## Neuwertige und stylische 4,5 ZKB Maisonette-Wohnung mit gigantischem Weitblick

????????? ??????????: 25146103



???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 84,5 m<sup>2</sup> • ??????????: 4.5

???????? ??????????: 25146103 - 85055 Ingolstadt / Feldkirchen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25146103 - 85055 Ingolstadt / Feldkirchen

?? ??? ??????

|                       |                                                                                                                               |               |                       |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????    | 25146103                                                                                                                      | ????? ??????? | 499.000 EUR           |
| ???????????           | ca. 84,5 m <sup>2</sup>                                                                                                       | ???????????   | ??????????            |
| ???????               | 2                                                                                                                             | ???????????   | 3,57 % (inkl. MwSt.)  |
| ?????????             | 4.5                                                                                                                           | ?????????     | ????????              |
| ????????????? ???     | 2                                                                                                                             | ????????????? |                       |
| ???????????           |                                                                                                                               | ?????????     | ??????????????????    |
| ???????????           | 1                                                                                                                             |               | ?????????, ?????????? |
| ????? ??????????????  | 2018                                                                                                                          |               |                       |
| ?????? ?????????????? | 1 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>10000 EUR<br>(????????), 1 x<br>????????? ??????????,<br>25000 EUR (????????) |               |                       |

???????? ??????????: 25146103 - 85055 Ingolstadt / Feldkirchen

????????????? ???????????

|                                                     |                             |                                                                            |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF        |
| ????? ???????????                                   | ????????????                | ????????? ???????<br>????????????                                          | 74.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 25.10.2030                  | ????????????<br>????????????????<br>????????????                           | B             |
| ????? ???????????                                   | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 2018          |

???????? ??????????: 25146103 - 85055 Ingolstadt / Feldkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 25146103 - 85055 Ingolstadt / Feldkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 25146103 - 85055 Ingolstadt / Feldkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 25146103 - 85055 Ingolstadt / Feldkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 25146103 - 85055 Ingolstadt / Feldkirchen

?? ?????????



??????? ???????: 25146103 - 85055 Ingolstadt / Feldkirchen

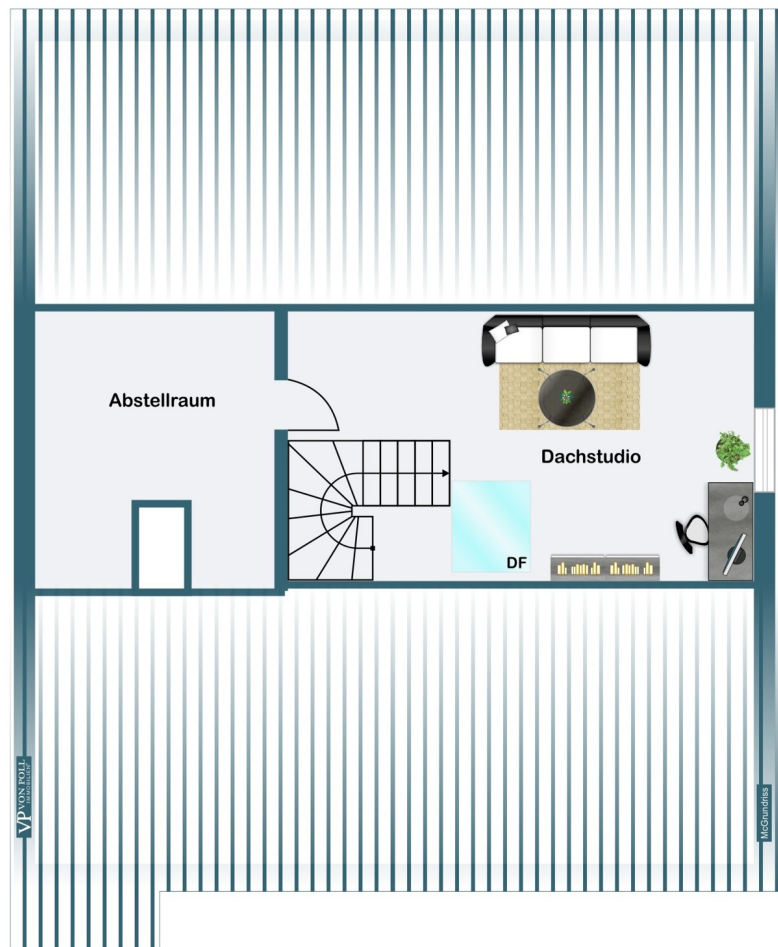
?? ???????



???????? ??: 25146103 - 85055 Ingolstadt / Feldkirchen

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25146103 - 85055 Ingolstadt / Feldkirchen

## ??? ?????? ??????????

Neuwertige und stylische Maisonettewohnung mit großzügiger Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung in zentrumsnaher Wohnlage im Ortsteil Feldkirchen der Stadt Ingolstadt. Der geräumige Wohn-Essbereich mit offener Küche inkl. moderner und mit hochwertigen Markengeräten ausgestatteten Einbauküche bietet viel Platz für eine geschmackvolle Einrichtung und verleiht mit direktem Balkonzugang und bodentiefen Fenstern eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein Elternschlafzimmer, Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad bilden das Dachgeschoss der Wohnung. Ein absolutes Highlight ist das großzügige und lichtdurchflutete Dachstudio, dass durchaus auch als Wohnzimmer oder zusätzliches Zimmer genutzt werden kann. Der Abstellraum daneben verfügt über Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Weitere Annehmlichkeiten bietet ein Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Waschkeller, ein überdachtes Fahrradhaus, ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Außenstellplatz direkt vor der Hauseingangstüre. Die Wohnung ist aktuell vermietet. 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.

???????? ?????????: 25146103 - 85055 Ingolstadt / Feldkirchen

???????????????? ???? ?????????

- Effizienzhaus KfW-55
- Ziegelmassivmauerwerk Coriso WS10
- alle Ebenen durch Lift erreichbar
- Treppenhaus komplett mit Jura Marmor Fliesen verkleidet
- großen Balkon mit unverbaubarem Blick in Richtung Süden
- Fenster 3-fach Verglasung mit Fensterfalzlüftung Regel-Air
- Elektrische Rollos
- Videosprechanlage
- Fußbodenheizung mit elektrischer Thermostatsteuerung in allen Räumen
- Eiche Parkett Boden u. hochwertige Feinsteinfliesen (60x60 cm)
- Innentüren Eiche Furnier
- Fensterbänke aus Juramarmor
- massive, geflieste Betontreppe
- maßgefertigtes, lackiertes Stahlgeländer vom Schlosser
- Balkongeländer aus Glas und Stahl lackiert

Küche:

- sehr hochwertige, grifflose Nolte Küche mit Markengeräten
- Granitarbeitsplatte
- flächenbündige Induktionskochplatte
- Unterbauspüle aus Silgranit
- LG Side by Side Kühlschrank
- Kücheninsel

Bad:

- sehr hochwertige Badausstattung von Villeroy & Boch, Kartell Laufen, Hans Grohe, Hansa
- grifflose, aus Eiche Furnier Badmöbel von Heidecker
- Doppelwaschbecken
- eingemauerte, bodenebene Regendusche (Echtglaskabine)
- spülrandloses WC mit spezieller Pflegebeschichtung
- Design-Handtuchheizkörper
- GIRA Radio
- Pelletsheizung
- Enthärtungsanlage
- überdachtes Müllhaus vor der Eingangstüre
- überdachtes Fahrradhaus inkl. Fahrradständer vor der Eingangstüre
- Wasch- und Trockenraum im Keller

- Kellerabteil
- 1 Außenstellplatz vor der Eingangstüre (zzgl. 10.000,- €)
- 1 TG Stellplatz mit Stromanschluss und beheizter Rampe für den Winter (zzgl. 25.000,- €)

??????? ?????????: 25146103 - 85055 Ingolstadt / Feldkirchen

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung befindet sich im Ortsteil Feldkirchen der Stadt Ingolstadt mit hervorragender Infrastruktur und guter Anbindung an die Autobahn. Der Stadtteil überzeugt durch seine zentrumsnahe Lage und bietet eine ideale Kombination aus ruhiger Wohnqualität und guter Erreichbarkeit. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z.B. Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergarten, uvm. befinden sich in nächster Nähe. Insgesamt liegt die Immobilie ruhig und grün aufgrund der Lage an den Donauauen und bietet viele Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustüre sowie den Donauradweg ins Zentrum.

??????? ?????????: 25146103 - 85055 Ingolstadt / Feldkirchen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 74.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25146103 - 85055 Ingolstadt / Feldkirchen

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14 Ingolstadt  
E-Mail: [ingolstadt@von-poll.com](mailto:ingolstadt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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