

Ingolstadt

# Großes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in absoluter Spitzenlage, IN-Süd

*Número da propriedade: 25146013*



**PREÇO DE COMPRA: 859.000 EUR • ÁREA: ca. 181,8 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 730 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25146013 - 85051 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: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25146013
Área	ca. 181,8 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1980
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	859.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	3,57 % (inkl. MwSt.)
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	28.03.2035	Consumo final de energia	272.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

Número da propriedade: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## O imóvel



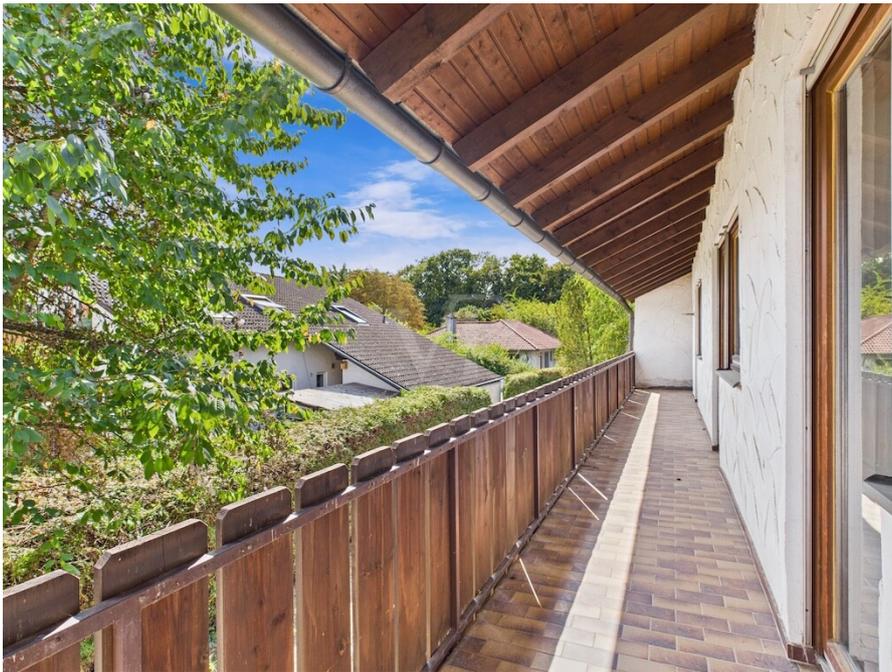
Número da propriedade: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## O imóvel



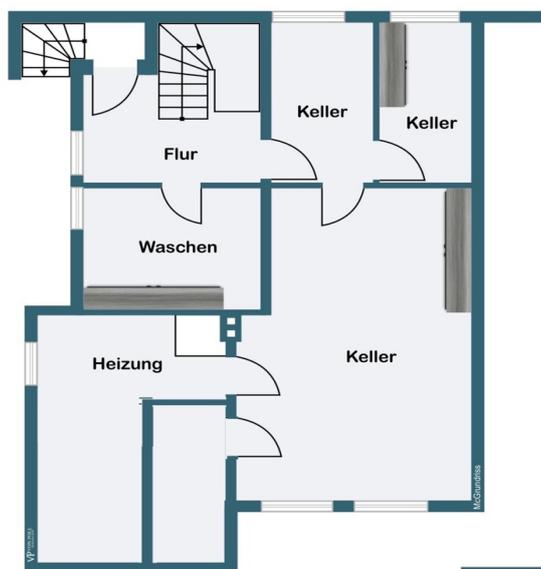
Número da propriedade: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## O imóvel

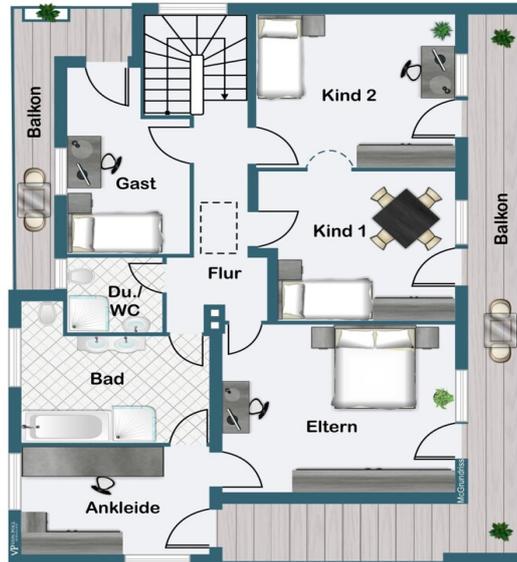


Número da propriedade: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## 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: 25146013 - 85051 Ingolstadt**

## Uma primeira impressão

Dieses sehr großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen den Raum und viele individuelle Gestaltungsmöglichkeiten einen echten Wohnraum 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 730 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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,- € / m<sup>2</sup> nach Informationen des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt zum Stichtag 01.01.2024.

Número da propriedade: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 25146013 - 85051 Ingolstadt**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25146013 - 85051 Ingolstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 272.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25146013 - 85051 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)