

Ingolstadt / Friedrichshofen

Große 3 ZKB Terrassenwohnung in exklusiver Park- u. Wellness-Wohnanlage

Objektnummer: 26146013



KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

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

Objektnummer: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26146013
Wohnfläche	ca. 88 m ²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	16500 x Tiefgarage, 1 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Schwimmbad, Sauna, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	19.07.2028	Endenergie- verbrauch	88.00 kWh/m²a
		Energie- Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1972

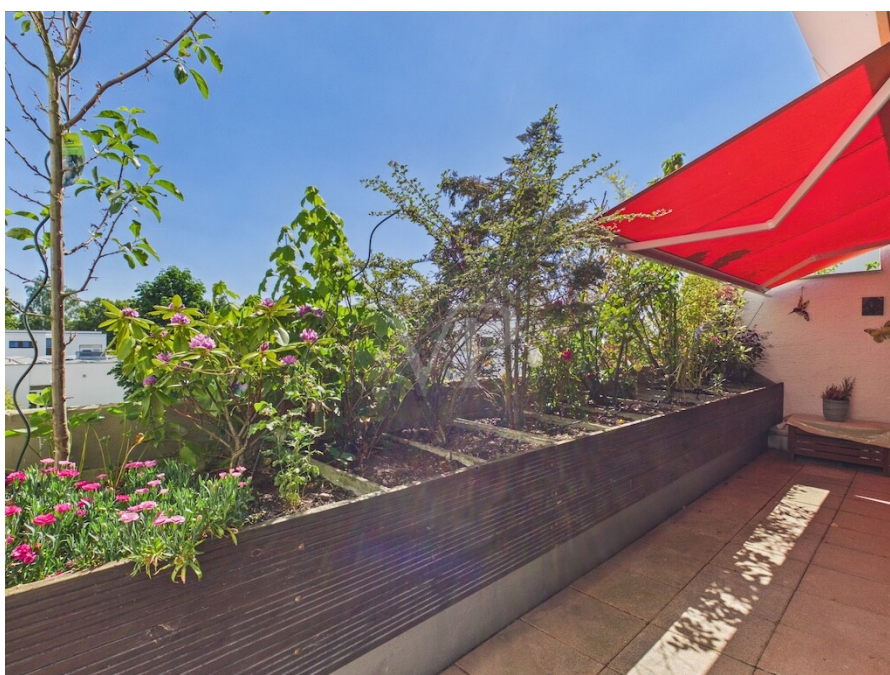
Objektnummer: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Die Immobilie



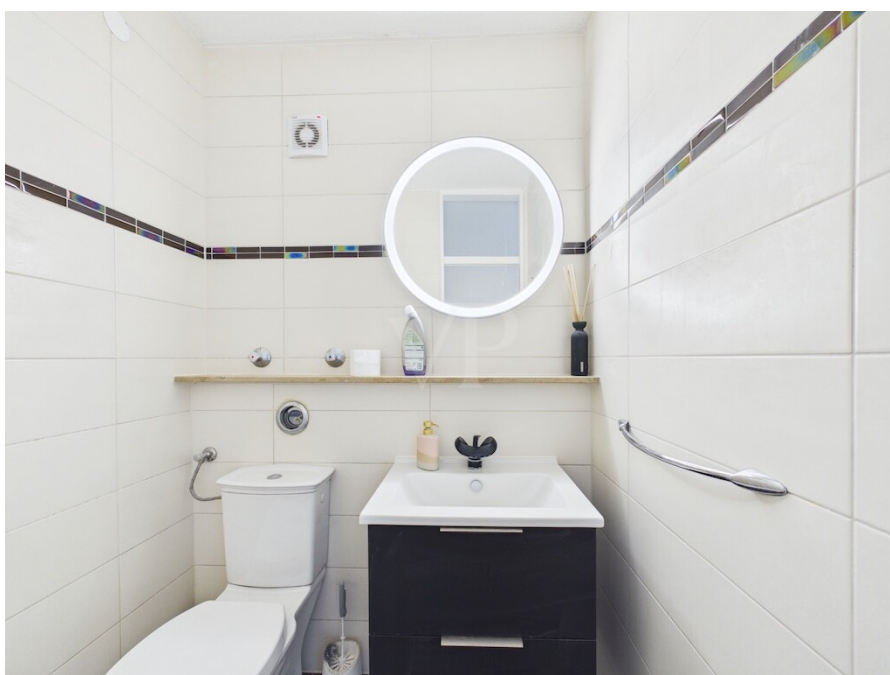
Objektnummer: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Die Immobilie



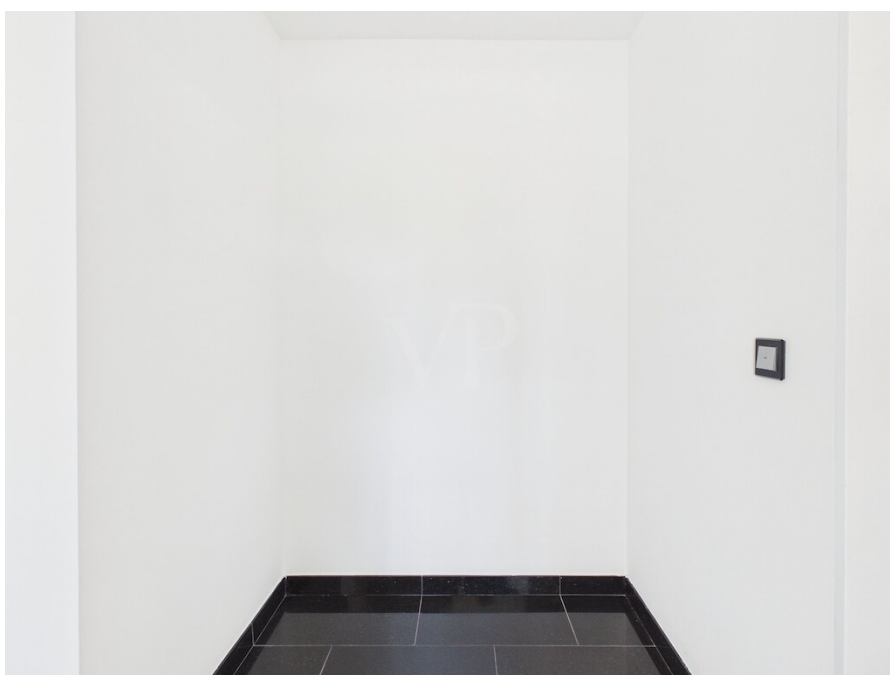
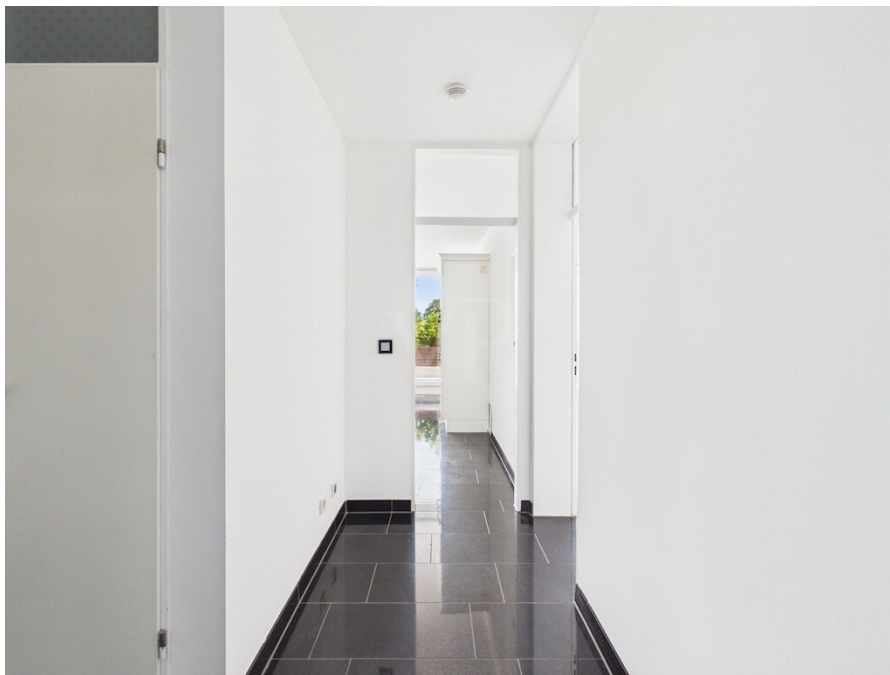
Objektnummer: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Grundrisse



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: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Ein erster Eindruck

Diese herrlich großzügige 3 ZKB Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 88 m² und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Gebäude wurde im Jahr 1972 errichtet und überzeugt durch eine fortlaufende Modernisierung und zahlreiche gemeinschaftliche Einrichtungen. Hier wurde Work-Life-Balance aus der Perspektive der privaten Bedürfnisse im Wohnbereich neu gedacht!

Der zentrale Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und besticht durch große Fensterfronten, die einen direkten Zugang zur Terrasse ermöglichen. Die Böden in den Wohnräumen wurden 2019 erneuert und bestehen aus hellem Vinyl, was eine moderne und angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Diele und Küche sind mit hochwertigen Granitböden ausgestattet, was nicht nur ein stilvolles Erscheinungsbild, sondern auch Langlebigkeit garantiert.

Die Einbauküche mit Elektrogeräten wurde im Jahr 2020 neu installiert und zusätzlich das Fenster am Küchen-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse neu verbaut. So lässt sich auch direkt aus dem Essbereich die herrliche Südterrasse betreten, die mit einer Markise sowie einem fest verbauten Hochbeet ausgestattet ist – ideal für ein genussvolles Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden am Abend im Freien.

Das Bad ist ebenfalls modernisiert und verfügt über eine großzügige Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Der Waschtisch im Bad und im separaten WC wurde erst 2026 erneuert. Das separate WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer, die sich ideal aufteilen lassen und mit viel natürlichem Tageslicht versorgt sind. Das Schlafzimmer besticht durch große Fenster mit Blick auf den begrünten Außenbereich, während das Kinderzimmer ebenfalls gut belichtet ist und komfortabel Platz bietet. Der Eingangsbereich geht offen in die Diele über und verfügt über eine separate Garderobe oder Platz für einen zusätzlichen Schrank..

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen ein großes Kellerabteil mit eigenem Strom- und Lichtanschluss, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Wasch- und Trockenraum. Ein Tiefgaragenstellplatz, der über die Hausverwaltung auf Wunsch gegen Aufpreis mit einer Wallbox ausgestattet werden kann, steht optional zur Verfügung. Darüber hinaus ist ein gemeinsamer Autowaschplatz sowie gemeinschaftliche Pkw-Stellplätze für Gäste vorhanden.

Die Wohnanlage verfügt über eine umfassende Park- und Hallenbadanlage. Dazu gehören

ein gepflegtes Hallenbad mit Ruheterrasse, getrennten Umkleidekabinen mit Dusche, eine Sauna, Hobby- und Fitnessraum, großzügige Grünflächen mit gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen und einem Kinderspielplatz.

Durch die intelligente Aufteilung und die Vielzahl an gemeinschaftlichen Angeboten bietet diese Eigentumswohnung modernen Wohnkomfort in sehr gepflegtem Ambiente. Die weitläufige Terrasse eröffnet einen schönen Blick in die begrünte Wohnanlage und vermittelt ein angenehmes Wohngefühl. Interessenten erhalten mit dieser Immobilie ein umfassendes Gesamtpaket in attraktiver Lage und mit hochwertiger Ausstattung.

Objektnummer: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Ausstattung und Details

- großzügige 3 ZKB Eigentumswohnung im 1. OG
- herrliche Terrasse nach Süden mit Markise und Hochbeet
- modernisiert mit neuen Bodenbelägen 2019
- Küchenfenster mit Terrassenzugang neu 2019
- renoviert 2026
- Bad mit großer Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Bad u. WC Waschtisch neu 2026
- Diele und Küche mit Granitböden
- Wohnräume mit Vinylböden
- Einbauküche neu 2020
- großes Kellerabteil mit eigenem Strom u. Licht
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- gemeinschaftlicher Autowaschplatz
- gemeinschaftliche Gäste Pkw-Stellplätze
- gemeinschaftlicher Wasch- u. Trockenraum
- Tiefgarage (optional, zzgl. 16.500,- €)

Park-/Hallenbadanlage (Gemeinschaft):

- Hallenbad mit Ruheterrasse
- Umkleidekabinen mit Dusche
- Sauna
- Hobby-/Fitnessraum
- Grün-/Parkanlage
- Kinderspielplatz

Weitere Besonderheiten:

- Blockheizkraftwerk neu installiert
- Strom über Photovoltaikanlage kann von Betreibergesellschaft zum vergünstigten Preis erworben werden (optional)
- Wallbox am TG-Stellplatz kann über Hausverwaltung installiert werden

Objektnummer: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Alles zum Standort

Diese schöne Eigentumswohnung liegt in einem sehr gepflegtem Mehrfamilienhaus im bevorzugten Stadtteil Ingolstadt-Friedrichshofen mit hervorragender Infrastruktur westlich der Innenstadt. Alle wünschenswerten Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Banken, Ärzte, das große Einkaufszentrum Westpark sowie das Klinikum Ingolstadt befinden sich im näheren Umfeld. Nicht zuletzt durch die bequeme Erreichbarkeit der AUDI AG und den hervorragenden Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel erfreut sich Friedrichshofen besonderer Beliebtheit.

Objektnummer: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26146013 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

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