

Ingolstadt

Großzügiges Reihenmittelhaus mit sonnigem Garten, IN-Nordost

Objektnummer: 26146107



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144,22 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 172 m²

Objektnummer: 26146107 - 85055 Ingolstadt

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

Objektnummer: 26146107 - 85055 Ingolstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26146107
Wohnfläche	ca. 144,22 m²
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4.5
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26146107 - 85055 Ingolstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.05.2036
Befuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	97.68 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26146107 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26146107 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26146107 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26146107 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26146107 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26146107 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie



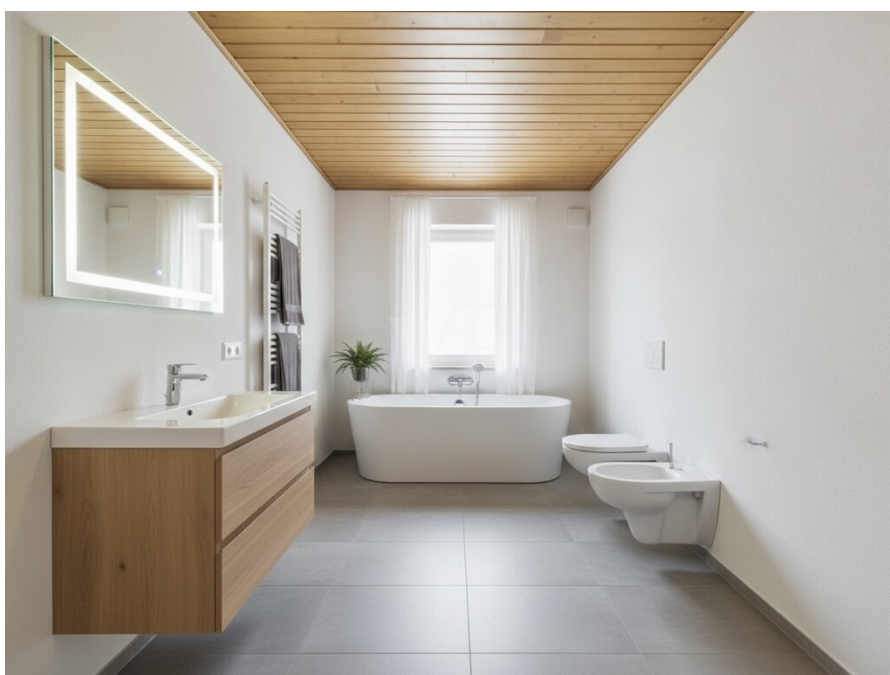
Objektnummer: 26146107 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26146107 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26146107 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26146107 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26146107 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26146107 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



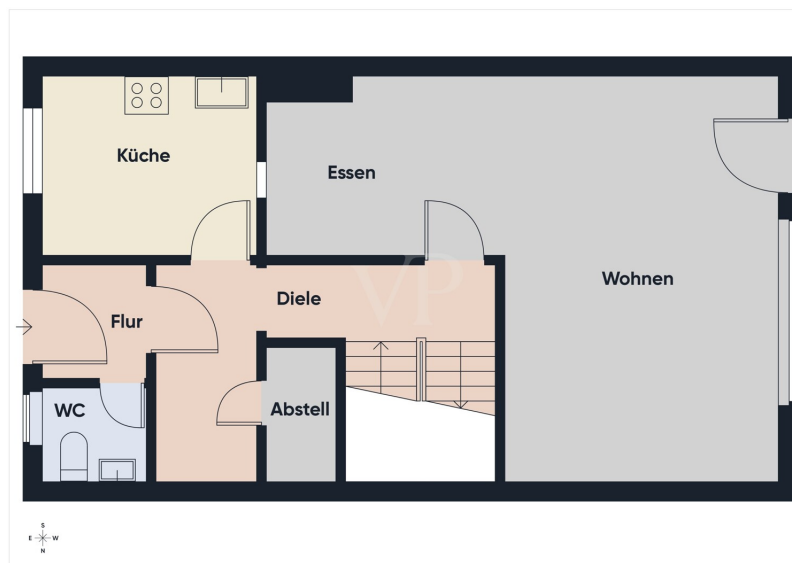
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

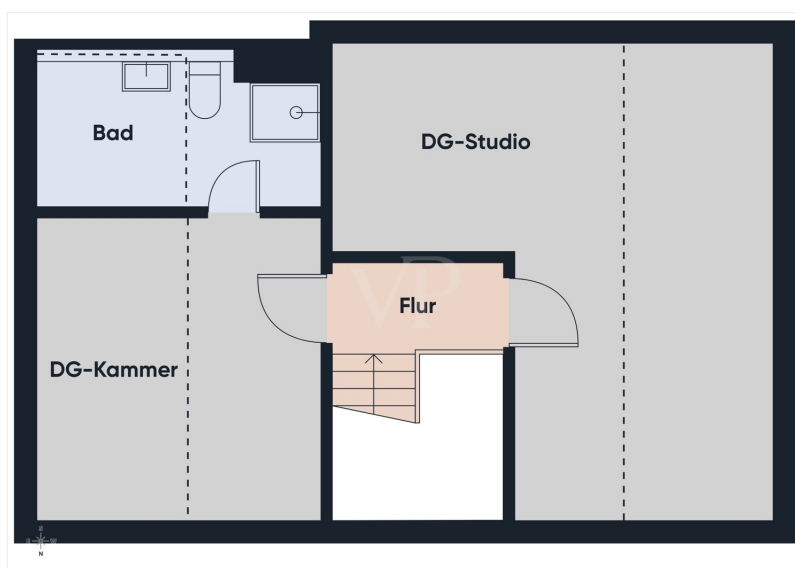
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)841 - 99 33 27 22

www.von-poll.com

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: 26146107 - 85055 Ingolstadt

Ein erster Eindruck

Großzügiges Reihenmittelhaus mit DG-Ausbau, Vollunterkellerung mit Kelleraußentreppe, sonnigem Garten und Garage in citynaher Wohnlage, IN-Nordost.

Im Erdgeschoss des familiengerecht gestalteten Hauses befindet sich ein großer Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse, eine separate Küche mit Durchreiche, ein Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer. Das Obergeschoss verfügt über ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon, ein weiteres Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad.

Zusätzlich wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Hier befindet sich ein großzügiges DG-Studio mit der Möglichkeit, Anschlüsse für die Installation einer Küche zu nutzen. Ergänzt wird das Dachgeschoss durch eine weitere DG-Kammer sowie ein Bad. Dieser Bereich eignet sich ideal als eigenes Reich für Teenager oder auch als separater Wohnbereich.

Des Weiteren bietet die vollunterkellerte Immobilie neben einem beheizten Hobbyraum mit Zugang zum Garten über eine Kelleraußentreppe einen Heizraum, einen Hauswirtschaftsraum sowie einen zusätzlichen Abstellraum.

Übersicht Flächen:

Wohnfläche nach Bauplan EG + OG + DG: ca. 144,22 qm

Grundstück Haus u. Garten: ca. 126 qm

+ MEA Weg: ca. 6,7 qm

+ MEA Garage: ca. 34,11 qm

+ MEA Weg: ca. 6,1 qm

= Gesamt: ca. 172,91 qm

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie für einen umfassenden ersten Eindruck auch vorab in einer virtuellen 360°-Tour. Den Link erhalten Sie bereits bei Ihrer Anfrage mit dem Download des Exposés.

Objektnummer: 26146107 - 85055 Ingolstadt

Ausstattung und Details

- Reihenmittelhaus mit DG-Ausbau
- Vollunterkellerung mit Kelleraußentreppe
- Beheizter Hobbyraum im KG
- Zwei Bäder
- Küche
- Helle, gut geschnittene Wohnräume
- Terrasse im EG und Balkon im 1. OG
- Terrasse mit Markisse
- Sonniger, angelegter Garten
- Rückwärtiger Gartenzugang
- Glasfaseranschluss
- Garage

Objektnummer: 26146107 - 85055 Ingolstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, von Reihenhäusern geprägten Wohnlage nördlich der Innenstadt von Ingolstadt. Die Umgebung überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre sowie die gleichzeitig hervorragende Anbindung an alle wichtigen Ziele des täglichen Lebens.

Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und liegt nur etwa 3 km entfernt. Auch der Nordbahnhof (ca. 2,3 km) bietet eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Der Hauptsitz der Audi AG ist mit rund 4,7 km ebenfalls schnell erreichbar.

Der Autobahnanschluss an die A9 (ca. 2 km) sorgt für eine optimale Verkehrsanbindung in Richtung München und Nürnberg. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte und Bäckereien, befinden sich bereits in kurzer Entfernung von etwa 700 Metern.

Darüber hinaus bietet das nähere Umfeld eine Vielzahl weiterer Einrichtungen und Angebote, die den Wohnwert dieser Lage zusätzlich unterstreichen.

Objektnummer: 26146107 - 85055 Ingolstadt

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: 26146107 - 85055 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