

Ingolstadt

Großes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in absoluter Spitzenlage, IN-Süd

Property ID: 25146013



PURCHASE PRICE: 859.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 181,8 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 730 m²

Property ID: 25146013 - 85051 Ingolstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25146013 - 85051 Ingolstadt

At a glance

Property ID	25146013	Purchase Price	859.000 EUR
Living Space	ca. 181,8 m ²	Commission	3,57 % (inkl. MwSt.)
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1980		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25146013 - 85051 Ingolstadt

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	28.03.2035	Final energy consumption	272.30 kWh/m²a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25146013 - 85051 Ingolstadt

The property



Property ID: 25146013 - 85051 Ingolstadt

The property



Property ID: 25146013 - 85051 Ingolstadt

The property



Property ID: 25146013 - 85051 Ingolstadt

The property



Property ID: 25146013 - 85051 Ingolstadt

The property



Property ID: 25146013 - 85051 Ingolstadt

The property



Property ID: 25146013 - 85051 Ingolstadt

The property



Property ID: 25146013 - 85051 Ingolstadt

The property



Property ID: 25146013 - 85051 Ingolstadt

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25146013 - 85051 Ingolstadt

A first impression

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 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 Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt zum Stichtag 01.01.2024.

Property ID: 25146013 - 85051 Ingolstadt

Details of amenities

- 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

Property ID: 25146013 - 85051 Ingolstadt

All about the location

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.

Property ID: 25146013 - 85051 Ingolstadt

Other information

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 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.

Property ID: 25146013 - 85051 Ingolstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andreas Lindner

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

E-Mail: ingolstadt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com