

Ingolstadt

# Einfamilienhaus mit viel Platz und Ausbaupotential nahe IN-Stadtmitte

*CODICE OGGETTO: 25146007*



PREZZO D'ACQUISTO: 659.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 443 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25146007 - 85057 Ingolstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25146007 - 85057 Ingolstadt**

## A colpo d'occhio

|                     |            |                                    |                                                                        |
|---------------------|------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25146007   | Prezzo d'acquisto                  | 659.000 EUR                                                            |
| Superficie netta    | ca. 107 m² | Casa                               | Casa unifamiliare                                                      |
| Vani                | 4          | Compenso di mediazione             | 3,57 % (inkl. MwSt.)                                                   |
| Camere da letto     | 2          | Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                   |
| Bagni               | 2          | Stato dell'immobile                | Curato                                                                 |
| Anno di costruzione | 1993       | Superficie lorda                   | ca. 283 m²                                                             |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage | Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## Dati energetici

|                           |            |                                                       |                                     |
|---------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento             | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | 15.04.2035 | Consumo finale di energia                             | 177.80 kWh/m²a                      |
| VALIDO FINO A             |            | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
|                           |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1993                                |

CODICE OGGETTO: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## La proprietà





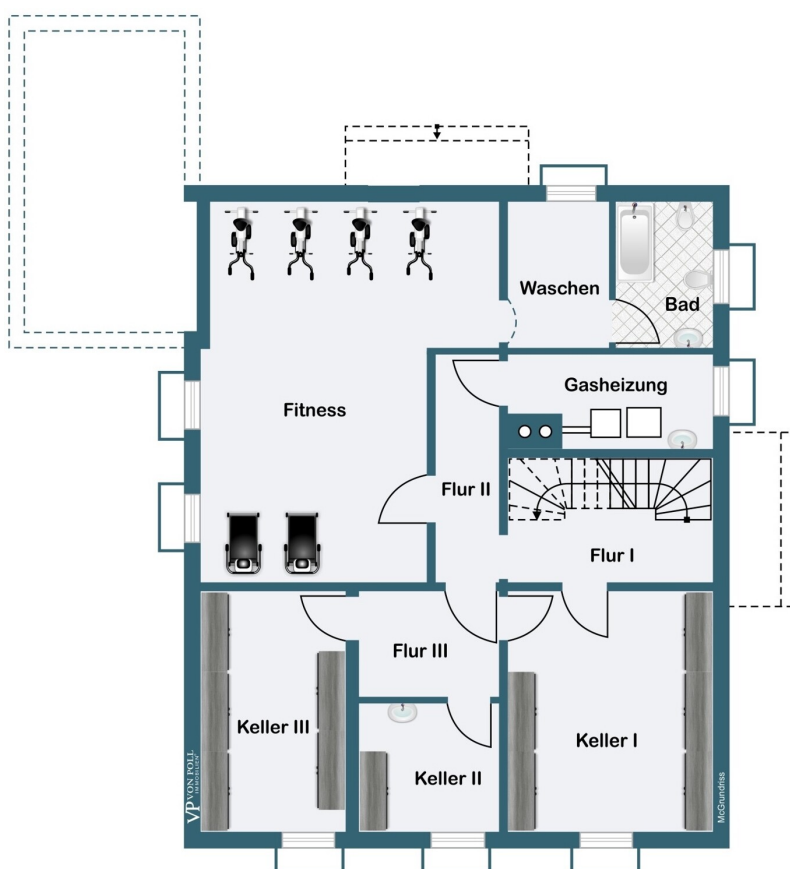
CODICE OGGETTO: 25146007 - 85057 Ingolstadt

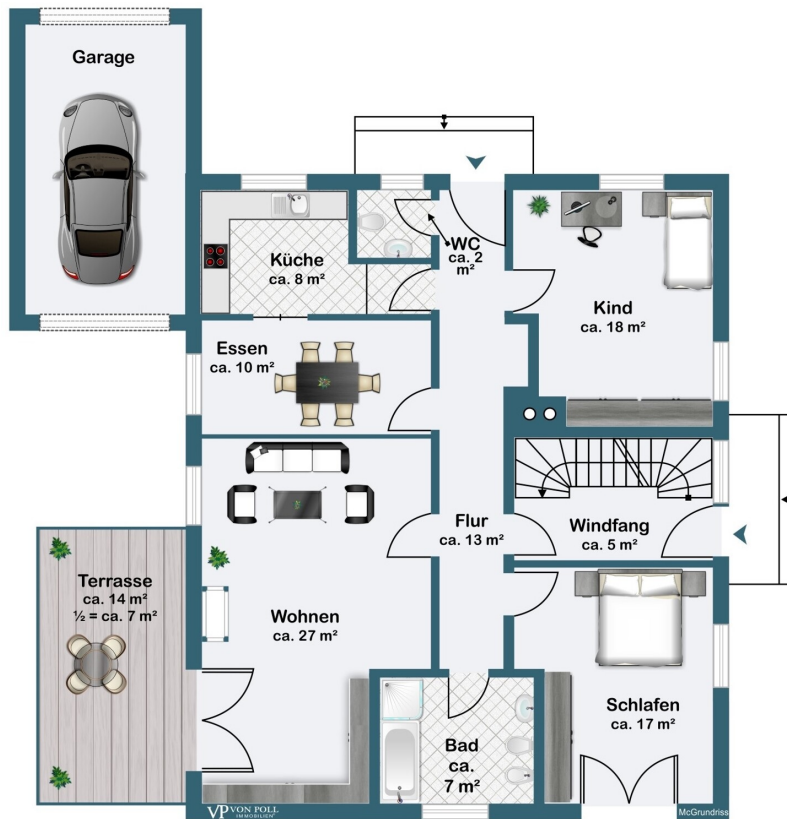
## La proprietà



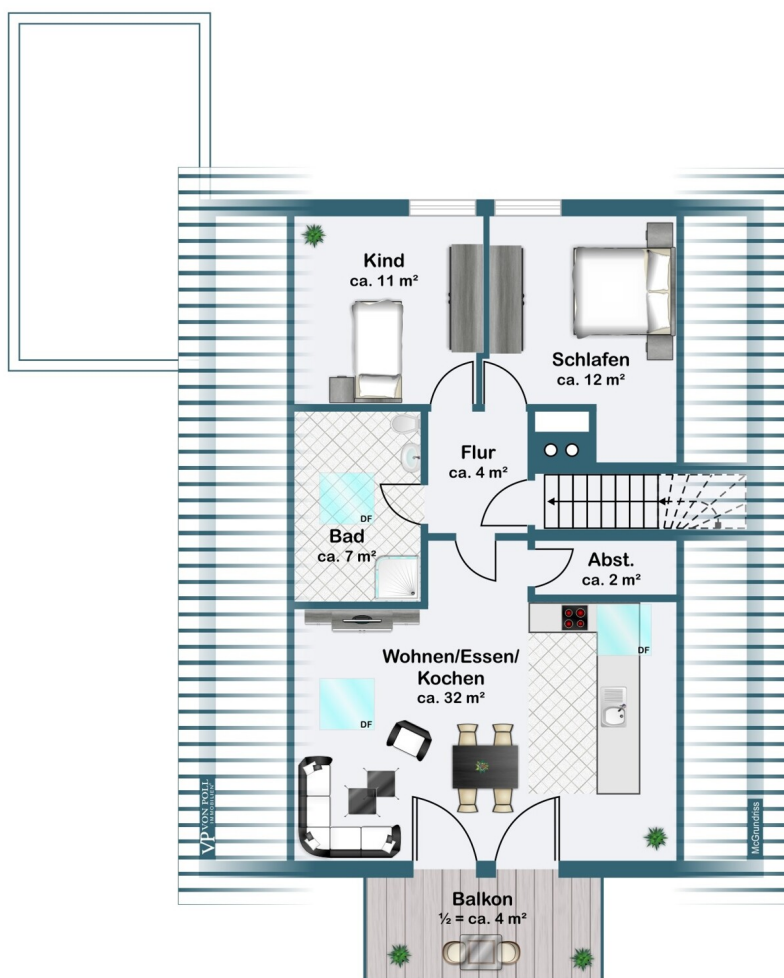
CODICE OGGETTO: 25146007 - 85057 Ingolstadt

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25146007 - 85057 Ingolstadt**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine überaus interessante Immobilie mit besonders viel Platz und weiterem Ausbaupotential in sehr zentraler Wohnlage von Ingolstadt. Das im Jahr 1993 als Einfamilienhaus mit Arztpraxis von der bekannten Firma Kampa in Holzständerbauweise errichtete Haus mit Erdgeschoss, Dachgeschoss und Vollunterkellerung wurde zuerst seiner Bestimmung nach als Arztpraxis und später ab ca. dem Jahr 2006 nur noch als Wohnhaus genutzt.

Besondere Flexibilität bietet das Objekt aufgrund seiner ursprüngliche Planung mit zwei separaten Hauseingängen, über die zum einen das Erdgeschoss und zum anderen unabhängig davon die Räume im Keller und das Dachgeschoss Zugang finden.

Nach gegenwärtiger Nutzung befinden sich im großzügigen Erdgeschoss über eine Fläche von ca. 107 m<sup>2</sup> die Wohnräume mit Wohnen, Küche/Essen, Schlafen, Kind, Bad, Flur, Abstellraum, sowie eine überdachte Terrasse.

Das Objekt ist voll unterkellert und bietet in diesem Bereich zusätzlich ausgebaute und beheizte Fläche mit großem Fitnessraum, Bad, Küche und zwei weiteren, frei nutzbaren Räumen. Lt. Architektenplan kann diese Fläche zu einer Wohnfläche mit ca. 44 m<sup>2</sup> und weiteren ca. 55 m<sup>2</sup> Nutzfläche gestaltet werden.

Darüber hinaus steht noch das Dachgeschoss mit weiterem Potential zur Verfügung. Nach Architekten-Plan kann hier eine komfortable 3 ZKB Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgebaut werden.

Das Objekt verfügt somit über ein Wohnflächen-Potential von ca. 223 m<sup>2</sup> mit einer Nutzfläche von ca. 283 m<sup>2</sup>.

**CODICE OGGETTO: 25146007 - 85057 Ingolstadt**

## Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus mit Ausbaupotential
- Vollunterkellerung, weitgehend ausgebaut
- Dachgeschoss, ausbaufähig
- 2 Hauseingänge
- Gas-Zentralheizung erneuert in 2023
- Garage



**CODICE OGGETTO: 25146007 - 85057 Ingolstadt**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in zentraler Wohnlage nahe dem nördlichen Grüngürtel, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt. Ein großer Vorteil ist die Erreichbarkeit der Audi AG in Fahrradreichweite, sowie eine Bushaltestelle, die sich in nur 100 Meter Entfernung zum Objekt befindet. Außerdem stehen alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Ärzte oder auch Apotheken im nahen Umfeld zur Verfügung.

Das an der Donau gelegene Ingolstadt mit aktuell ca. 140.000 Einwohnern bietet hohen und modernen Wohnkomfort inmitten der Wirtschaftsregion München / Nürnberg. Selbst ein wichtiger Standort der Automobilindustrie und vieler Zulieferunternehmen verfügt die kreisfreie Stadt mit Autobahn- und ICE-Anschluss über eine perfekte Verkehrsanbindung. Weitläufige Parks, Grünanlagen und viele Sportmöglichkeiten sorgen für den Erholungsfaktor der Stadt. Über die Region hinaus bekannt ist Ingolstadt für seine schöne Altstadt, über die sich stadtbildprägend das Liebfrauenmünster erhebt, welches im 14. Jahrhundert im Stil der Spätgotik erbaut wurde. Weitere Sehenswürdigkeiten sind das medizinhistorische Museum, das Kreuztor, das Alte Rathaus sowie das Neue Schloss. Außerdem beherbergt Ingolstadt eine der schönsten Barockkirchen Bayerns: Maria de Victoria, welche besonders für ihr herausragendes Deckenfresko bekannt ist.

**CODICE OGGETTO: 25146007 - 85057 Ingolstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 177.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25146007 - 85057 Ingolstadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

**Tel.:** +49 841 - 99 33 27 22

**E-Mail:** [ingolstadt@von-poll.com](mailto:ingolstadt@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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