

Ingolstadt

# Charmante Altbauwohnung in Toplage, IN-Süd nahe Hauptbahnhof

CODICE OGGETTO: 25146113



PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 61,03 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25146113 - 85051 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: 25146113 - 85051 Ingolstadt**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25146113                 |
| Superficie netta    | ca. 61,03 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 2                        |
| Vani                | 3                        |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1905                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera    |

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 280.000 EUR          |
| Appartamento           | Piano                |
| Compenso di mediazione | 3,57 % (inkl. MwSt.) |
| Stato dell'immobile    | Curato               |
| Tipologia costruttiva  | massiccio            |
| Caratteristiche        | Cucina componibile   |

CODICE OGGETTO: 25146113 - 85051 Ingolstadt

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 11.10.2032    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 117.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1905                                |

CODICE OGGETTO: 25146113 - 85051 Ingolstadt

## La proprietà



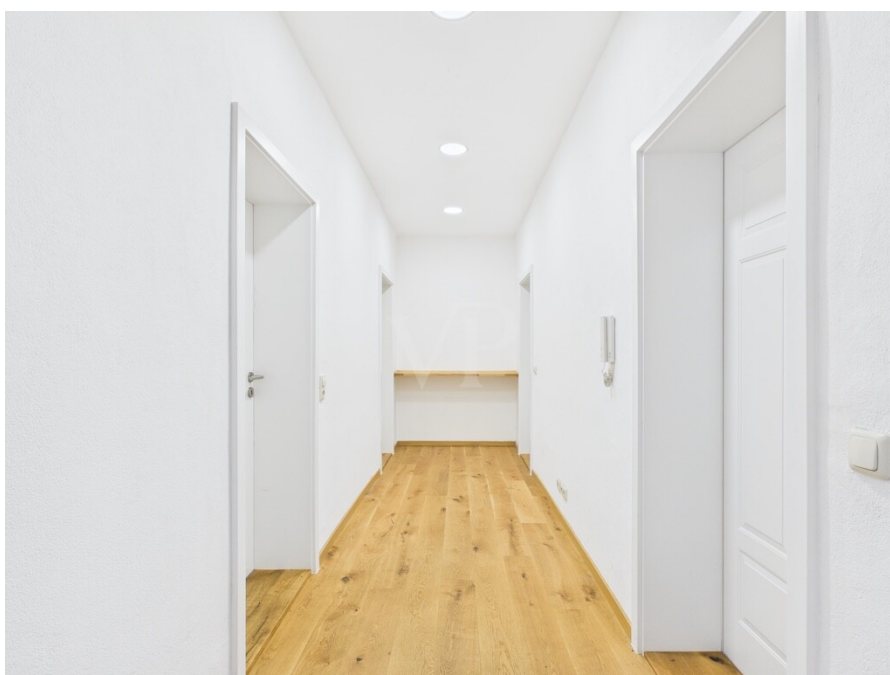
CODICE OGGETTO: 25146113 - 85051 Ingolstadt

## La proprietà



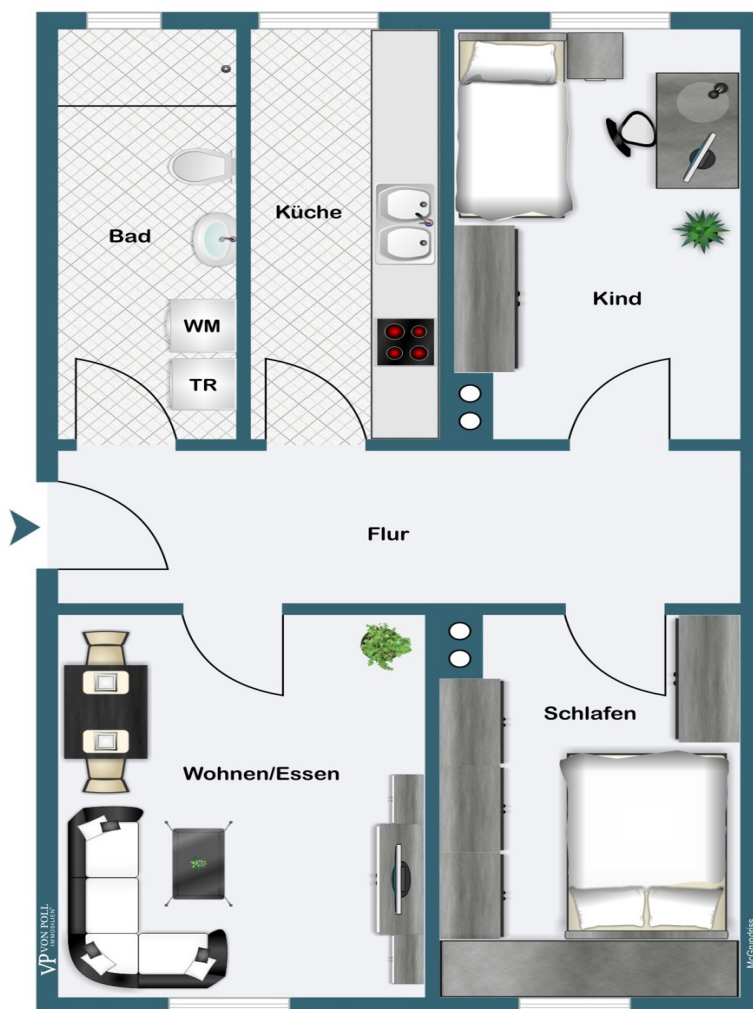
CODICE OGGETTO: 25146113 - 85051 Ingolstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25146113 - 85051 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: 25146113 - 85051 Ingolstadt**

## Una prima impressione

Charmante 3 ZKB Altbauwohnung mit gelungener Raumaufteilung im 2. OG einer kleinen 8 Parteien Eigentumswohnanlage in bevorzugter und ruhiger Wohnlage, IN-Süd unweit Hauptbahnhof.

Beim Betreten der Eigentumswohnung gelangen Sie in den einladenden Flur, der Sie in alle weiteren Räumlichkeiten der Wohnung führt. So verfügt die Altbauwohnung über ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper und WC.

Die Wohnung wurde in den Jahren 2022/2023 umfassend renoviert - so wurde das Bad, die Böden und die Türen erneuert als auch eine neue Einbauküche mit Elektrogeräten installiert.

### Besonderer Vorteil:

Die Wohnung ist bereits frei und steht Ihnen ab Übergabe direkt zum Selbstbezug oder zur Vermietung zur Verfügung. Auf Wunsch vermitteln wir Ihnen auch gerne einen solventen Mieter für Ihre neue Kapitalanlage.

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

**CODICE OGGETTO: 25146113 - 85051 Ingolstadt**

## Dettagli dei servizi

- Charmante 3 ZKB Altbauwohnung
- großzügige Raumaufteilung
- Echtholzparkettböden in den Wohnräumen
- Holzfenster, doppelt verglast
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper u. WC
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Bad
- umfassende Renovierung 2022/2023: (Bad, Küche mit Elektrogeräten, Böden, Türen, Anstrich)
- Kellerabteil
- Außenstellplatz

**CODICE OGGETTO: 25146113 - 85051 Ingolstadt**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt mit hervorragender Infrastruktur in einer bevorzugten und ruhigen Stadtlage im Ingolstädter Süden, unweit des Hauptbahnhofs, der in wenigen Gehminuten zu Fuß zu erreichen ist. Alle wünschenswerten Einrichtungen wie. z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Cafes, Restaurants, uvm. befinden sich im direkten Umfeld.

**CODICE OGGETTO: 25146113 - 85051 Ingolstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.10.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25146113 - 85051 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)