

Ingolstadt

Großzügiges Reihenhaus mit sonnigem Südgarten, IN-Nord

Objektnummer: 24146015



KAUFPREIS: 459.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 223 m²

Objektnummer: 24146015 - 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: 24146015 - 85055 Ingolstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	24146015
Wohnfläche	ca. 105 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	459.500 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24146015 - 85055 Ingolstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	09.04.2034	Endenergiebedarf	396.60 kWh/m²a
		Energie- Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24146015 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24146015 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24146015 - 85055 Ingolstadt

Die Immobilie



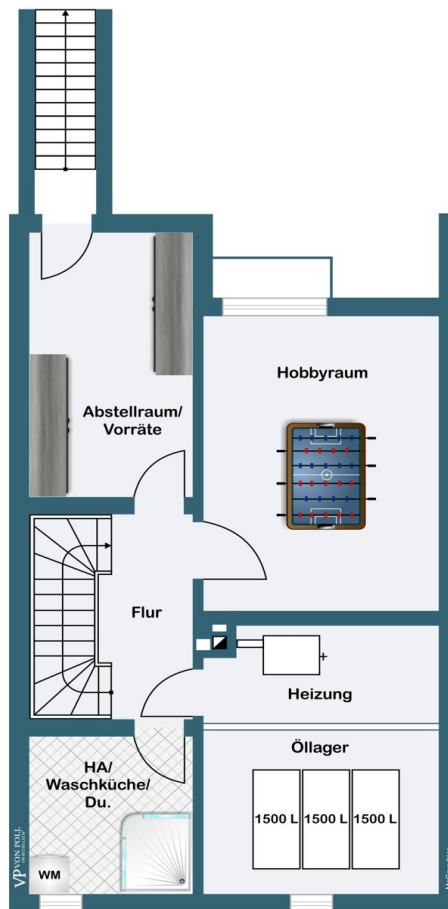
Objektnummer: 24146015 - 85055 Ingolstadt

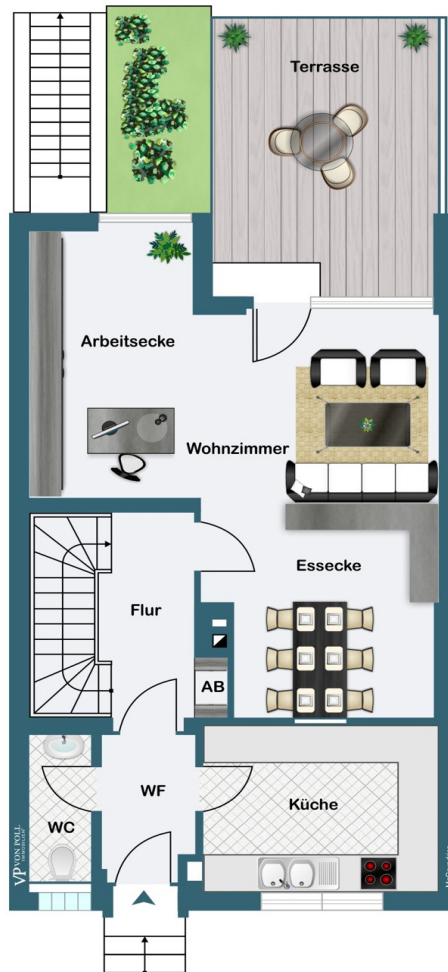
Die Immobilie

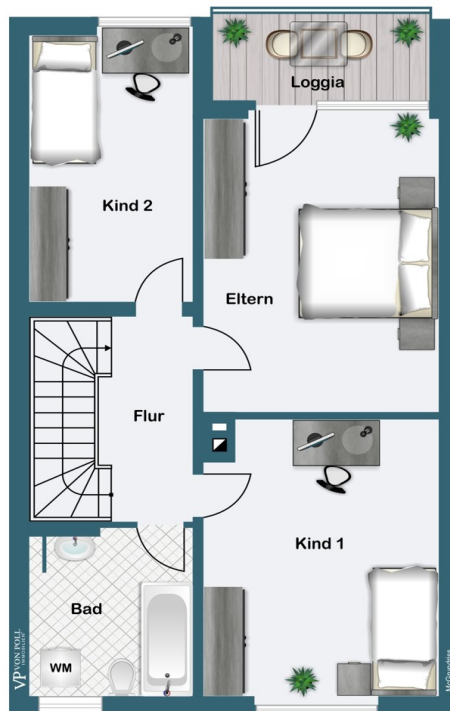


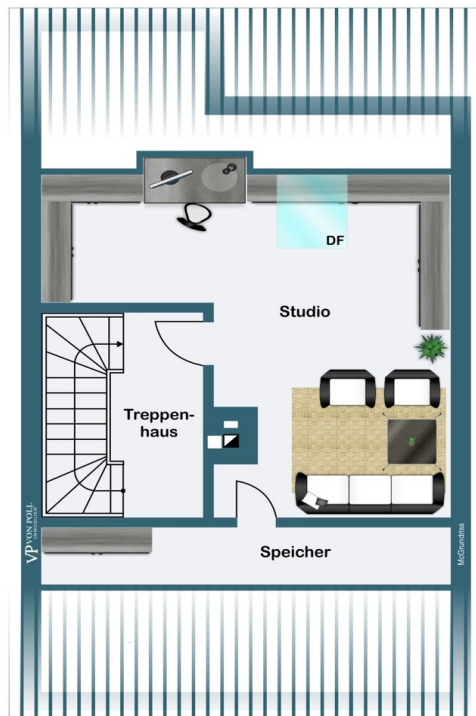
Objektnummer: 24146015 - 85055 Ingolstadt

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: 24146015 - 85055 Ingolstadt

Ein erster Eindruck

Großzügiges Reihenhauses mit DG-Ausbau, Vollunterkellerung mit Kelleraußentreppe, sonnigem Südgarten und Garage in citynaher Wohnlage, IN-Nord. Im Erdgeschoss des familiengerecht gestalteten Hauses befindet sich ein großer Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse, eine separate Küche mit Durchreiche und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss verfügt über ein Eltern-Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, zwei Kinderzimmer und seniorengerechtem Bad. Zusätzlich wurde das Dachgeschoss als Studio mit Abstellkammer ausgebaut. Darüber hinaus steht im Keller noch ein ausgebauter und beheizter Hobbyraum zur Verfügung. Im Außenbereich wurden bereits umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt. So wurden z.B. die Fenster mit modernen Kunststofffenstern ersetzt, die Außenfassade gestrichen, eine neue Terrasse und der Garten sowie Vorgarten neu angelegt. Das Bad wurde mit seniorengerechter Ausstattung erneuert. Im Innenbereich stehen für die Wohnräume noch Renovierungsarbeiten an (z.B. Bodenbeläge, Anstrich). Hinweis: Im Haus wurde geraucht. Für das derzeit von der Eigentümerin selbst bewohnte Haus ist bereits die Räumung / der Umzug geplant. Es kann vom neuen Eigentümer in Kürze leer übernommen werden. Übersicht Flächen: Wohnfläche nach Bauplan EG u. OG: ca. 105 qm Zusätzlich zu Wohnzwecken ausgebauten Nutzflächen: + Dachgeschoss: ca. 15 qm + Hobbyraum: 1/2 ca. 7,50 qm = Gesamt: ca. 127,50 qm Grundstück Haus u. Garten: ca. 182 qm + Garage: ca. 17 qm + MEA Weg u. Zufahrt: ca. 24 qm = Gesamt: ca. 223 qm

Objektnummer: 24146015 - 85055 Ingolstadt

Ausstattung und Details

- Reihenhaus mit DG-Ausbau
- Terrasse im EG und Balkon im 1. OG
- Kunststofffenster mit Rollläden (erneuert 2019)
- Fliegenschutzgitter an Terrassen- u. Balkontüre
- Terrasse mit Markise
- Vollunterkellerung mit Kelleraußentreppe
- Hobbyraum im KG
- Öl-Zentralheizung (erneuert 1994, Brenner neu 2013)
- Glasfaseranschluss
- sonniger, angelegter Südgarten
- rückwärtiger Gartenzugang
- Garage

Objektnummer: 24146015 - 85055 Ingolstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, von Reihenhäusern geprägten Wohnlage nördlich der Innenstadt, mit kurzen Wegen in die City, zur Audi AG, dem Autobahnanschluss A9 sowie allen wünschenswerten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. - Innenstadt ca. 2 km - Nordbahnhof ca. 1,8 km - Audi AG Haupttor ca. 3,5 km - Autobahnanschluss A9 ca. 2 km - Supermarkt, Bäckerei... nur ca. 350 Meter - und vieles mehr im nahen Umfeld

Objektnummer: 24146015 - 85055 Ingolstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 396.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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.

Objektnummer: 24146015 - 85055 Ingolstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Lindner

Ziegelbräustraße 14 Ingolstadt
E-Mail: ingolstadt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com