

Ingolstadt

# IN - Alter Westen: Exklusive Architekten-Villa in bester Lage

Número de propiedad: 24146017



PRECIO DE COMPRA: 1.275.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 268 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24146017 - 85049 Ingolstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	24146017	Precio de compra	1.275.000 EUR
Superficie habitable	ca. 170 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	5	Comisión	3,57 % (inkl. MwSt.)
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	2003		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	05.09.2034	Consumo de energía final	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	2003



Número de propiedad: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24146017 - 85049 Ingolstadt

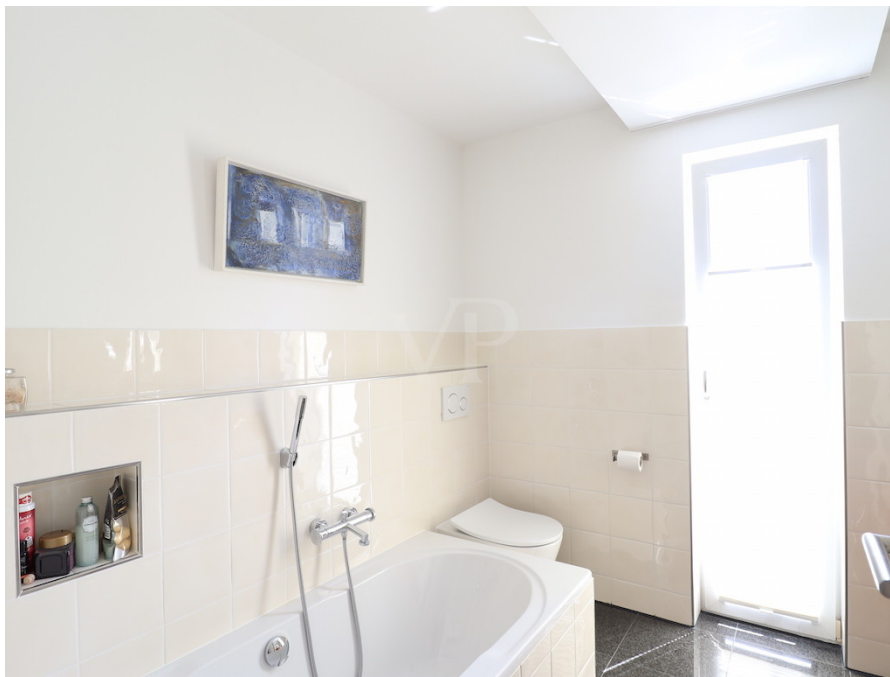
## La propiedad





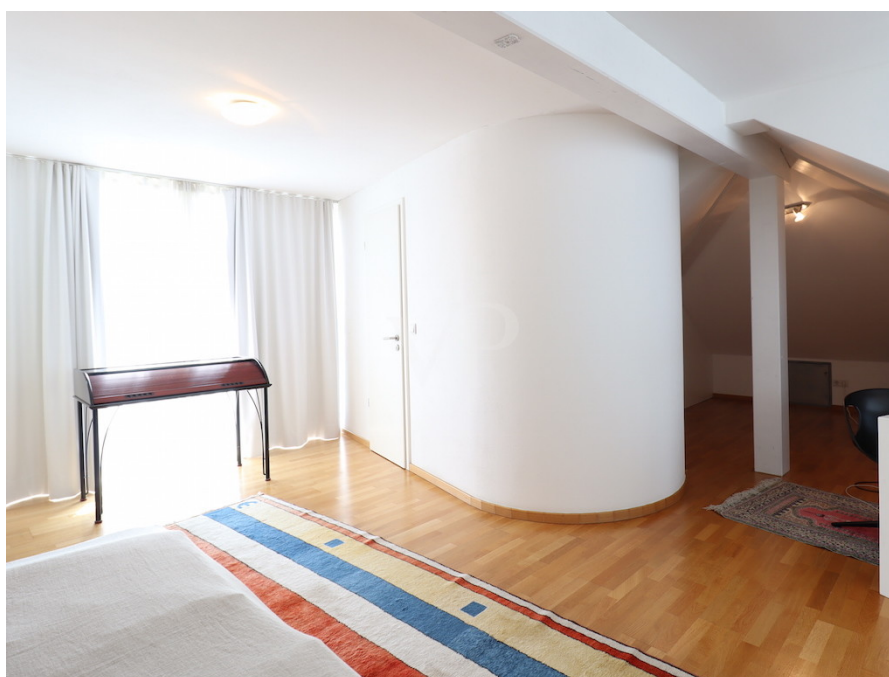
Número de propiedad: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## La propiedad



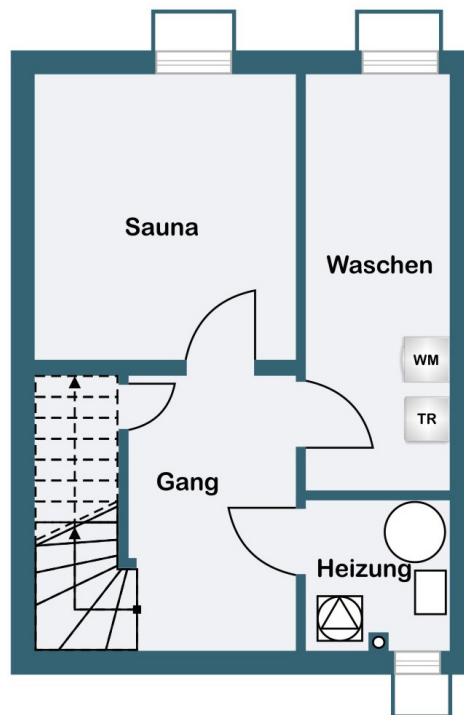
Número de propiedad: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## La propiedad

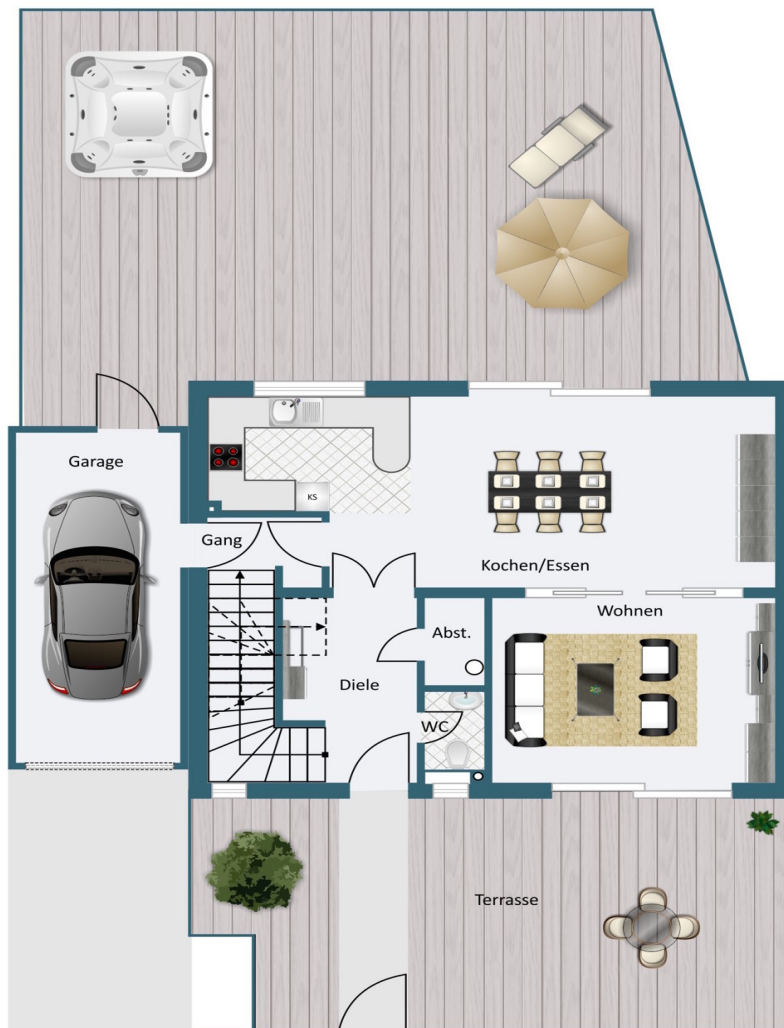


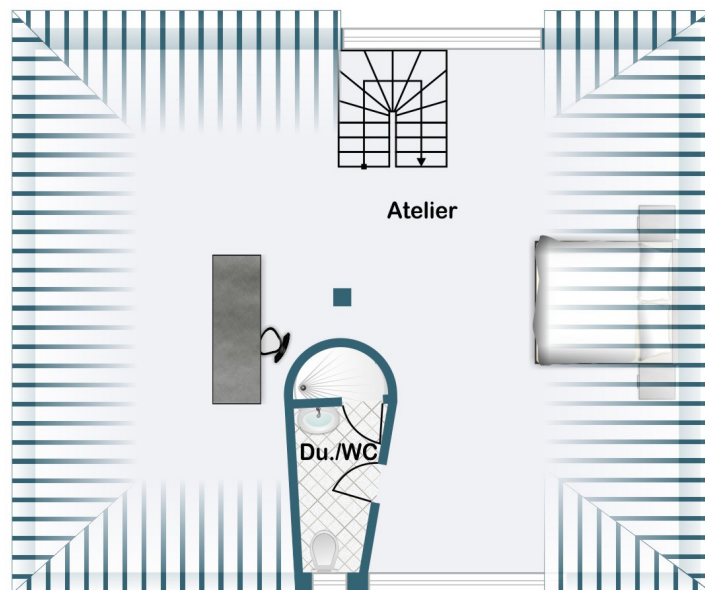
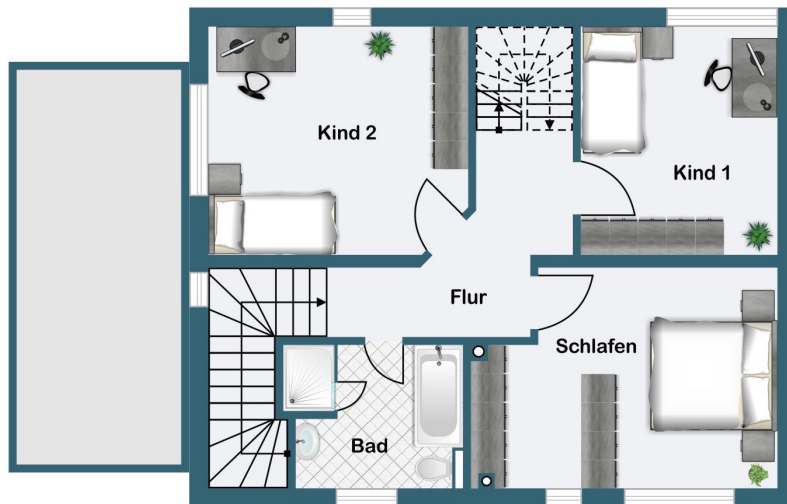
Número de propiedad: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## Una primera impresión

Lassen Sie sich verzaubern von klassischer Moderne und Eleganz - In bester Lage von Ingolstadt, Alter Westen! Bereits beim Betreten der wunderschönen Stadt-Villa lässt Sie der Eingangsbereich einen Hauch von Luxus verspüren, der sich durch das gesamte Objekt erstreckt. Die helle Diele mit Garderobe führt Sie in den großzügigen Wohn- u. Essbereich, welcher den Mittelpunkt des Objekts darstellt. Vom eleganten, lichtdurchfluteten Essbereich mit offener Küche und weißer Einbauküche gelangen Sie direkt zur großen Terrasse mit Markise und Whirlpool, welche Sie die freien Stunden herrlich im blickgeschützten Außenbereich genießen lässt. Ebenso führt Sie der Weg über den Essbereich zum sonnigen Wohnzimmer mit zusätzlicher Terrasse, welches geradezu einlädt, die Abendstunden mit einem guten Buch oder einer spannenden TV Sendung zu verbringen. Neben den beschriebenen Wohnräumen verfügt das Erdgeschoss selbstverständlich auch über ein Gäste-WC, eine Abstellkammer und einen sehr praktischen, direkten Zugang vom Haus zur Garage. Die mit hochwertigem, sandfarbenen Naturstein belegte Treppe führt Sie sodann in das Obergeschoß mit Eltern-Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und dem harmonisch zum Gesamtbild des Hauses ausgestatteten Tageslichtbad. Über eine weitere Treppe erreichen Sie das atemberaubende, vom Sonneneinfall erstrahlende Atelier mit zwei Gauben und einem als architektonisches Highlight eingefügtem Design-Duschbad, welches den Raum tropfenförmig in zwei offene Bereiche, z.B. Schlafen und Arbeiten, unterteilt. Neben den drei Wohnetagen ist das Objekt auch unterkellert und bietet als weiteren Komfort eine Sauna, sowie einen Hauswirtschafts- u. einen Lagerraum. Die herrliche Immobilie wurde im Jahr 2003 mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche über drei Etagen und Keller erbaut und selbstredend mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

Número de propiedad: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## Todo sobre la ubicación

Hier befinden Sie sich in bester Wohnlage von Ingolstadt! "Ingolstadt - Alter Westen" ist die seit jeher beliebteste und repräsentativste Wohnlage in Ingolstadt. Mit seinem ruhigen und familiären Umfeld, der Nähe zur Innenstadt und dem weitläufigen Naherholungsgebiet Baggersee erfreut sich das Wohngebiet ganz besonderer Beliebtheit. Die Ingolstädter Altstadt, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Cafes, Biergärten und vielerlei Freizeiteinrichtungen befinden sich in naher Fahrradreichweite. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe gut erreichbar.



Número de propiedad: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14 Ingolstadt  
E-Mail: [ingolstadt@von-poll.com](mailto:ingolstadt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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