

Ingolstadt

Seltene Gelegenheit in bester Lage! IN - Alter Westen, Baggerseeviertel

????????? ??????????: 24146018



???? ??????: 659.000 EUR • ??????????: ca. 108,81 m² • ??????????: 5 • ??????? ?????: 491 m²

???????? ??????????: 24146018 - 85049 Ingolstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24146018 - 85049 Ingolstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24146018	????? ???????	659.000 EUR
????????????	ca. 108,81 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	3,57 % (inkl. MwSt.)
?????????	5	?????????	????????
???????????? ???	3	????????????????????	ca. 0 m ²
?????????	1	??????	????????, WC
????? ?????????????	1978		????????????,
?????? ?????????????	1 x ??????		??????, ??????
			??????,
			????????????????
			?????????

???????? ??????????: 24146018 - 85049 Ingolstadt

?????????????? ????????????

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	06.08.2034	??????????????	
??????????????????		????????	111.10 kWh/m ² a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	
		??????????????	D
		??????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 24146018 - 85049 Ingolstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24146018 - 85049 Ingolstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24146018 - 85049 Ingolstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24146018 - 85049 Ingolstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24146018 - 85049 Ingolstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24146018 - 85049 Ingolstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24146018 - 85049 Ingolstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24146018 - 85049 Ingolstadt

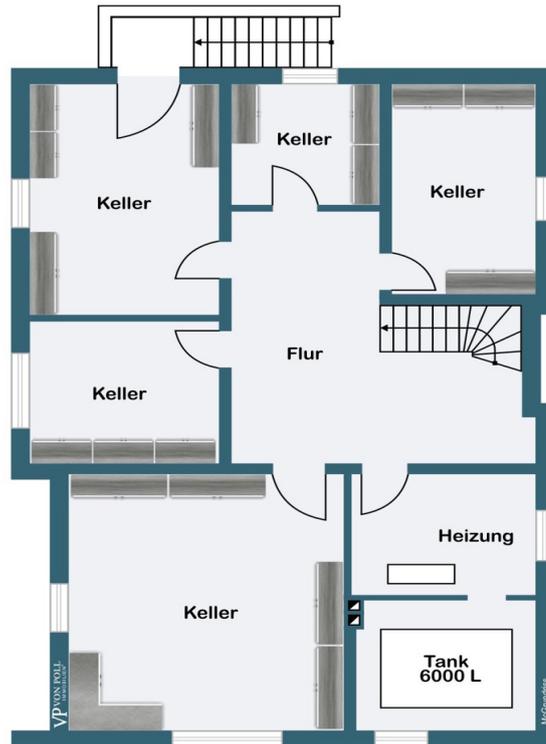
?? ?????????



???????? ??????????: 24146018 - 85049 Ingolstadt

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ????????: 24146018 - 85049 Ingolstadt

??? ?????? ???????????

Eine sehr seltene Gelegenheit zum Erwerb einer Immobilie in bester Wohnlage im Alten Westen von Ingolstadt, Baggerseeviertel. Das Einfamilienhaus wurde ca. 1978/1979 in massiver Ziegelbauweise mit Dachspeicher, Vollunterkellerung und Garage erbaut. Ähnlich einem Bungalow befinden sich alle Wohnräume bequem auf einer Ebene im Erdgeschoss des Wohnhauses. Weitere Räume stehen im beheizten Keller zur Verfügung. Sie betreten das Haus über den östlich (nahe der Garage) eingerichteten Hauseingang / Windfang, welcher Sie in die große und zentral gelegene Diele führt. Von hier aus gelangen Sie in alle Wohnräume. So verfügt das Haus über ein großzügiges und helles Wohnzimmer mit Terrasse, ein direkt nebenanliegendes Esszimmer, Küche, Eltern-Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Bad, und Gäste-WC. Ebenso von der Diele aus führt Sie ein abgeschlossener Treppenabgang zum Keller des Hauses. Dort befindet sich ein großer Hobbykeller, der Hauswirtschaftsraum, ein Vorratskeller mit Kelleraußentreppe und der Heizraum mit Öllager. Hinweis: Im Zuge des Hochwassers 2024 wurde der Keller durch den ansteigenden Grundwasserspiegel in Mitleidenschaft gezogen. Im Keller stand nur wenige Zentimeter sauberes Grundwasser, die dadurch aufgetretenen Feuchtigkeitsschäden müssten aber noch saniert werden. Der Bodenrichtwert des exklusiven Grundstücks beträgt 1.450,- € / m² nach Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt zum Stichtag 01.01.2024. Es liegt ein Gutachten zum Stichtag 19.04.2024 mit einem Verkehrswert von 841.000,- € vor.

???????? ??????????: 24146018 - 85049 Ingolstadt

????????????????? ??? ??????????

- Einfamilienhaus in Ziegelbauweise
- Wohnen auf einer Ebene
- Terrasse mit Markise
- Kachelofen
- Bad erneuert 2011
- angelegter Südgarten
- Viessmann Heizung erneuert 2005
- Vollunterkellerung
- Kelleraußentreppe
- Kellerräume beheizt
- breite Einzelgarage mit Zugang zum Garten und el. Torantrieb

??????? ????????: 24146018 - 85049 Ingolstadt

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich in der seit jeher beliebtesten und repräsentativsten Wohnlage, Ingolstadt - Alter Westen. Insbesondere das exklusive Baggerseeviertel beschreibt nicht nur eine Adresse - es ist ein Statement! Mit einem sehr ruhigen und familiären Umfeld und vorwiegender Einfamilienhausbebauung, sowie 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.

??????? ???????: 24146018 - 85049 Ingolstadt

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 111.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

???????? ??????????: 24146018 - 85049 Ingolstadt

????????????????????????????????????????????

??? ?????????????????????????????????????????????, ????????????????????? ?? ??? ?????????????????????????????????????????????:

Andreas Lindner

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com