

Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

Modernisiertes Haus mit schönem Garten, Werkstatt und Ausbaupotenzial in ruhiger, zentraler Lage.

???????? ??????????: 24152012



www.von-poll.com

???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 126 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 434 m²

???????? ??????????: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

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

???????? ??????????: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24152012	????? ???????	595.000 EUR
????????????	ca. 126 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ????????????	3	????? ???????????????	2017
????????????	2	?????????? ????????????????	????????
????? ??????????????	1965	????????????????????????	ca. 67 m ²
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????	??????	
		????????	?????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	100.10 kWh/m ² a
??????????????	25.05.2033	??????????????	
??????????????????		?????????????	D
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

???????? ??????????: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

?? ?????????



??????? ???????: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

???????





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

???????? ??????????: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

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

Willkommen in diesem gepflegten Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1965, das im Jahr 2017 umfangreich modernisiert wurde. Die Wohnfläche von aktuell ca. 126 m² erstreckt sich über zwei Etagen. Im OG befindet sich die Hauptwohnung mit 4 Zimmern auf einer Fläche von ca. 102 m² und Zugang zu einer schönen, großen Dachterrasse. Im Erdgeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung, die ideal als Gästeapartment oder zur Vermietung genutzt werden kann. Die Immobilie besticht durch ihre unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und verfügt über eine Öl-Zentralheizung, die im Zuge der Modernisierung erneuert wurde. Auch die Dämmung, Elektrik und Wasserinstallation wurden erneuert. Sowohl das Erdgeschoss als auch das erste Obergeschoss wurden komplett renoviert und präsentieren sich in einem modernen und ansprechenden Zustand. Der schöne Gartenbereich in Süd- und Westausrichtung lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Hier befindet sich auch eine gemütliche Outdoor-Küche, perfekt für Grillabende mit Familie und Freunden. Ein Gewölbekeller und eine Werkstatt bieten zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbys. Besonderes Augenmerk sollte man aber auf das zusätzliche Potential im Dachgeschoss richten. Es ist möglich, hier noch eine weitere Wohneinheit zu generieren. Die Leitungen und Anschlüsse hierfür sind bereits vorhanden und eine Baugenehmigung mit Nutzungsänderung aus dem Jahr 2017 liegt ebenfalls vor. Das Haus befindet sich in einer ruhigen, zentralen Lage mit guter Anbindung an die umliegenden Geschäfte, Schulen und öffentlichen Verkehrsmittel. Ein Abrisshaus direkt angrenzend steht ebenfalls zum Verkauf und kann auf Wunsch dazu erworben werden.

???????? ??????????: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

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

- * Hauptwohnung mit ca. 102m² zzgl. großer Terrasse *
 - * ELW mit ca. 25m² im EG *
 - * Große Nebenflächen *
 - * Werkstatt *
 - * Outdoor-Küche *
 - * Ausbaupotential im DG (Ausbau vorbereitet) *
 - * Schöner Garten mit zusätzlicher Sonnenterrasse *
 - * Weiteres Abrissgebäude kann dazu erworben werden (ca. 91m² Grundstück) *
 - * Eine Garage kann problemlos erstellt werden *
- Kleinere Renovierungsarbeiten wie z.B. das fehlende Balkongeländer müssen noch durchgeführt werden.

???????? ??????????: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

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

Die Gemeinde Ingersheim hat ca. 6.500 Einwohner und verfügt über eine gute Infrastruktur. Der nahegelegene Bus bringt Sie in wenigen Minuten zu den S-Bahn-Haltestellen nach Bietigheim oder Freiberg, von wo aus Sie in Kürze Ludwigsburg oder Stuttgart erreichen. Über die Auffahrt Pleidelsheim gelangen Sie innerhalb von 5min mit dem Auto auf die A81 Richtung Stuttgart/ Heilbronn. Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Großingersheim. Die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs erreichen Sie innerhalb weniger Gehminuten. Ingersheim verfügt außerdem über einen Kindergarten und eine Grundschule.

???????? ??????????: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 100.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. 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.

???????? ??????????: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

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

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

Nicole Ehrmann

Seestraße 8 Ludwigsburg
E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com