

Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

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

CODICE OGGETTO: 24152012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 434 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

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

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24152012
Superficie netta	ca. 126 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 67 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	100.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.05.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

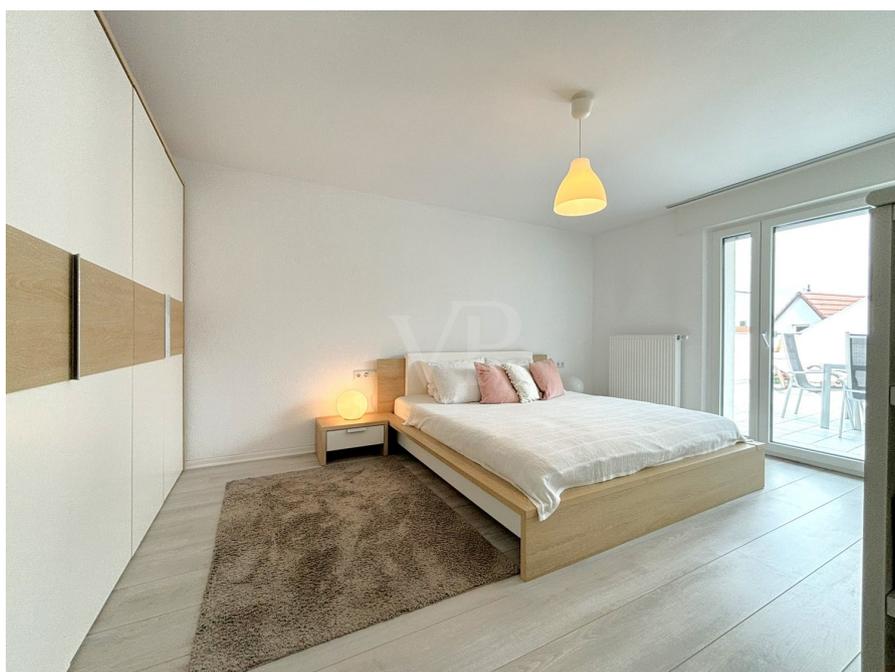
CODICE OGGETTO: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

## La proprietà



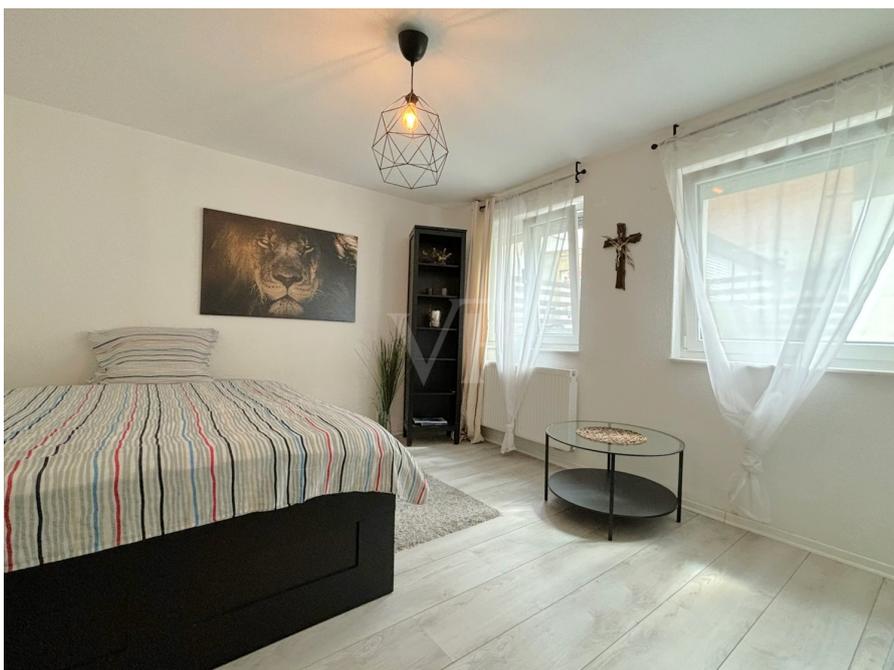
CODICE OGGETTO: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

## 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: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim**

## Una prima impressione

Willkommen in diesem gepflegten Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1965, das im Jahr 2017 umfangreich modernisiert wurde. Die Wohnfläche von aktuell ca. 126 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen. Im OG befindet sich die Hauptwohnung mit 4 Zimmern auf einer Fläche von ca. 102 m<sup>2</sup> 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.

CODICE OGGETTO: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

## Dettagli dei servizi

- \* Hauptwohnung mit ca. 102m<sup>2</sup> zzgl. großer Terrasse \*
  - \* ELW mit ca. 25m<sup>2</sup> im EG \*
  - \* Große Nebenflächen \*
  - \* Werkstatt \*
  - \* Outdoor-Küche \*
  - \* Ausbaupotential im DG (Ausbau vorbereitet) \*
  - \* Schöner Garten mit zusätzlicher Sonnenterrasse \*
  - \* Weiteres Abrissgebäude kann dazu erworben werden (ca. 91m<sup>2</sup> Grundstück) \*
  - \* Eine Garage kann problemlos erstellt werden \*
- Kleinere Renovierungsarbeiten wie z.B. das fehlende Balkongeländer müssen noch durchgeführt werden.

**CODICE OGGETTO: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 100.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODICE OGGETTO: 24152012 - 74379 Ingersheim / Großingersheim – Großingersheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nicole Ehrmann

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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