

Ingolstadt

# Exklusives City-Style Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage, IN-Unterhaunstadt

Número da propriedade: 23146310



PREÇO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • ÁREA: ca. 141,2 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 202 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23146310 - 85055 Ingolstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23146310 - 85055 Ingolstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	23146310	Preço de compra	1.100.000 EUR
Área	ca. 141,2 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	4	Comissão para arrendatários	3,57 % (inkl. MwSt.)
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	2012		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 23146310 - 85055 Ingolstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	140.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.12.2031	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2013

Número da propriedade: 23146310 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23146310 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23146310 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23146310 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 23146310 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23146310 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23146310 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23146310 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel



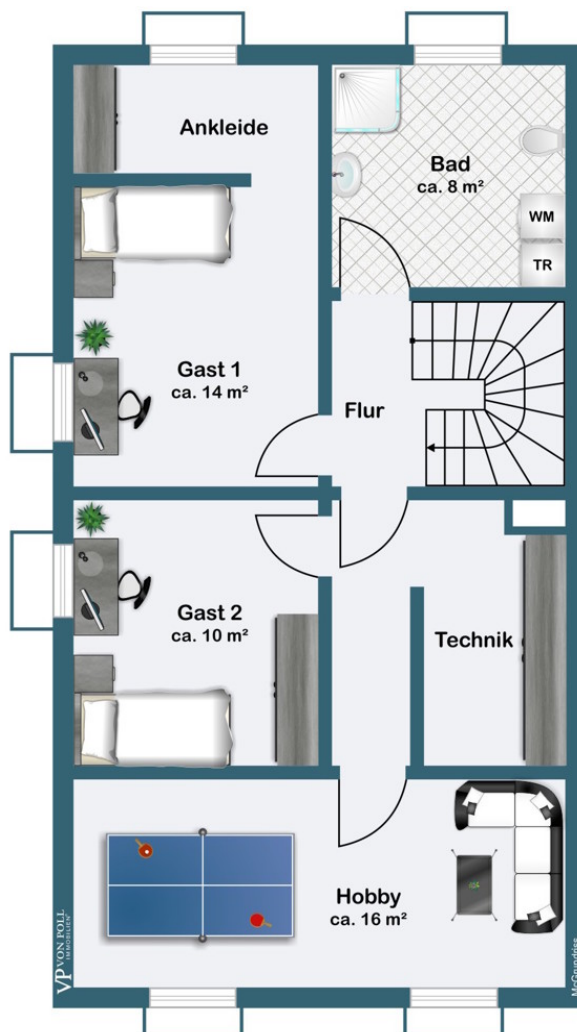
Número da propriedade: 23146310 - 85055 Ingolstadt

## O imóvel

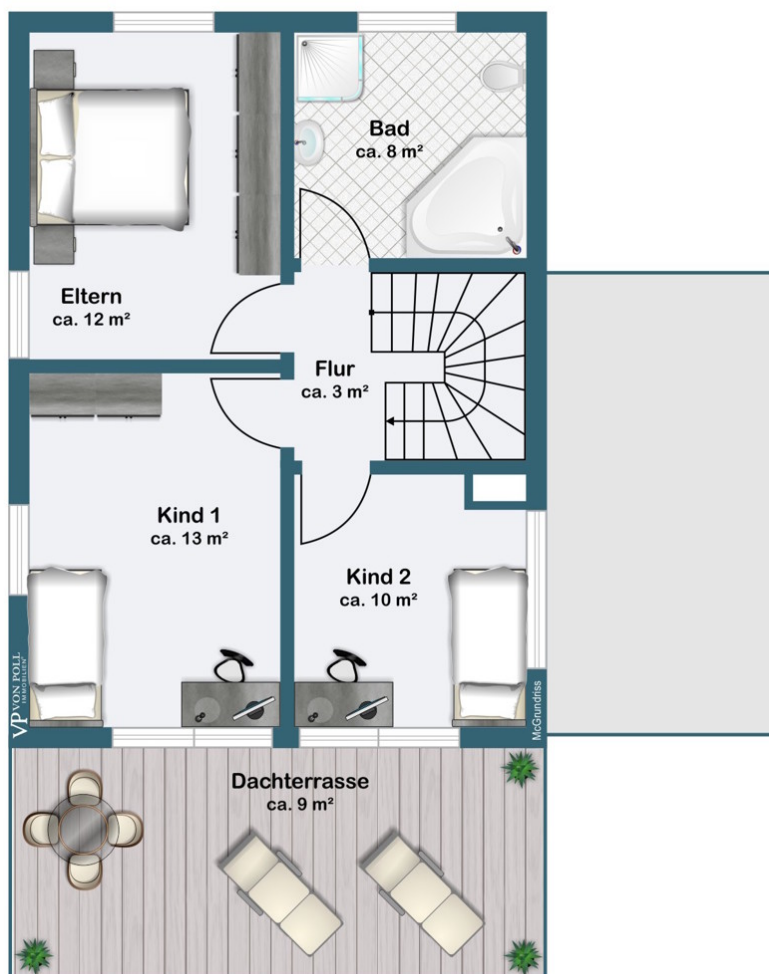


Número da propriedade: 23146310 - 85055 Ingolstadt

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 23146310 - 85055 Ingolstadt

## Uma primeira impressão

Sie wünschen den Komfort eines modernen und stylischen Einfamilienhauses in citynaher Lage und möchten Ihren wohlverdienten Feierabend sowie die Wochenenden lieber entspannt auf der sonnenverwöhnten Terrasse statt mit aufwendiger Gartenarbeit genießen? Dann werden wir Sie mit diesem Objekt vollauf begeistern! Zum Verkauf steht ein neuwertiges, gepflegtes Einfamilienhaus mit moderner Architektur und exklusiver, stylischer Ausstattung. Das Haus verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung mit 4 großzügigen Zimmern im EG und OG sowie einer zusätzlich zu Wohnzwecken ausgebauten Nutzfläche mit 3 Räumen für Gäste oder Hobby und Duschbad im KG. Schöne Highlights des Hauses sind zweifellos der luxuriöse und überaus großzügige Wohn- u. Essbereich mit nahezu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie die Dachterrasse im Obergeschoss und die große, mit einer Markise überdachten Terrasse im Erdgeschoss, jeweils in sonniger Süd-Ausrichtung. Lichtdurchflutete Wohnräume mit großen, vorwiegend bodentiefen Fenstern sowie ein offener Kamin sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich im Erdgeschoss sowie die Treppe ins Obergeschoss sind mit hochwertigem stylischen schwarzen Granit ausgelegt. Die Schlafräume im Obergeschoss sowie die beiden Räume für Gäste / Hobby sind mit modernen Vinyl-Parkettboden ausgestattet. Alle Wohnräume verfügen eine komfortable und energiesparende Fußbodenheizung. Die Einbauküche wird höchsten Ansprüchen gerecht und bietet auch ausreichend Platz für leidenschaftliche Hobbyköche. Das Tageslichtbad im Obergeschoss verfügt über eine bodenebene Dusche, eine Eckbadewanne, einen Waschtisch, einen Handtuchheizkörper und ein WC. Beide Bäder sind wie die Wohnräume mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Deckenspots und elegant verarbeitete Edelstahl-Treppenhandläufe runden das stilvolle Gesamtbild ab. Mit einer Solaranlage für die Warmwasserbereitung sowie weißen Kunststofffenstern mit 3-fach Verglasung ist auch für eine zeitgemäße und kostensparende Wärme- und Schalldämmung gesorgt. Abgerundet wird das attraktive Angebot durch eine große, direkt neben dem Hauseingang gelegene Garage mit Durchgang zum Garten. Als weiterer Außenstellplatz ist zudem eine Fläche im derzeit angepflanzten Vorgarten vorgesehen, die aber bei Bedarf jederzeit wieder umgestaltet werden kann. Übersicht Flächen: Wohnfläche im EG: 63,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche im OG: 54,04 m<sup>2</sup> zzgl. zu Wohnzwecken ausgebauter Nutzfläche im KG (1/2): 23,47 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23146310 - 85055 Ingolstadt

## Detalhes do equipamento

- Einfamilienhaus in Massivbauweise
- Terrasse in Süd-Ausrichtung mit Markise
- großzügige Dachterrasse in Süd-Ausrichtung
- lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern
- weiße Kunststoffenster (3-fach Verglasung)
- elektrisch betriebene Rolläden
- hochwertige Granit- und Vinylparkettböden
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- offener Kamin
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit bodenebener Dusche, Eckwanne, Waschtisch, Handtuchheizkörper und WC
- Gäste WC
- Deckenspots
- Edelstahl-Treppenhandläufe
- Solaranlage für die Warmwasserbereitung
- Vollunterkellerung, ausgebaut
- Garage mit Durchgang zum Garten

**Número da propriedade: 23146310 - 85055 Ingolstadt**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in zentraler, aber dennoch ruhiger Wohnlage im nordöstlichen Stadtteil Ingolstadt-Unterhaunstadt. Im nahen Umfeld befinden sich alle wünschenswerten Einrichtungen wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomien, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Spielplätze uvm. In wenigen Minuten ist die Ingolstädter Innenstadt zu erreichen. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt, der Bahnhof Ingolstadt Nord sowie die nächstmögliche Autobahnauffahrt sind in wenigen Kilometern zu erreichen.

Número da propriedade: 23146310 - 85055 Ingolstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2031. Endenergieverbrauch beträgt 140.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 da propriedade: 23146310 - 85055 Ingolstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)