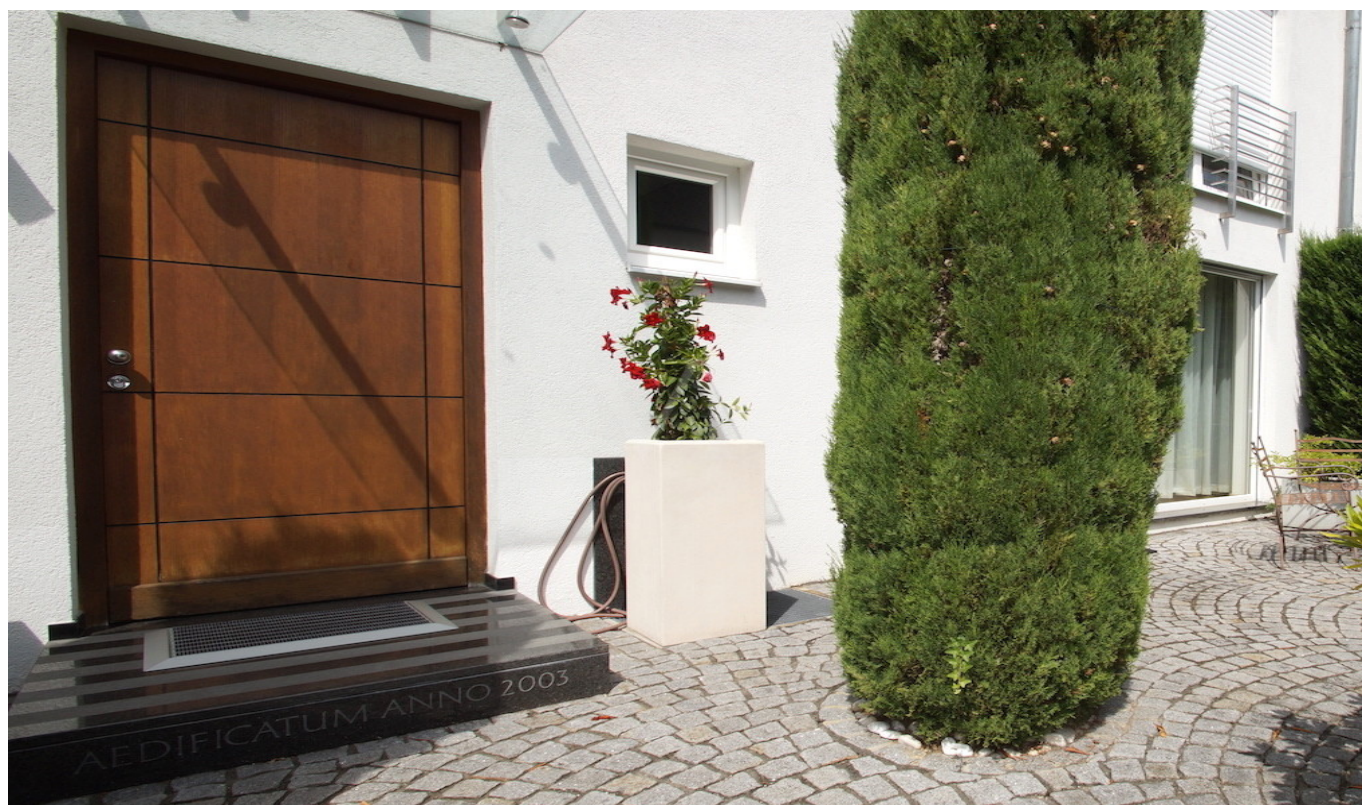


Ingolstadt

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

Objektnummer: 24146017



KAUFPREIS: 1.275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 268 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24146017 - 85049 Ingolstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24146017	Kaufpreis	1.275.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	2003		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	05.09.2034	Endenergieverbrauch	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24146017 - 85049 Ingolstadt

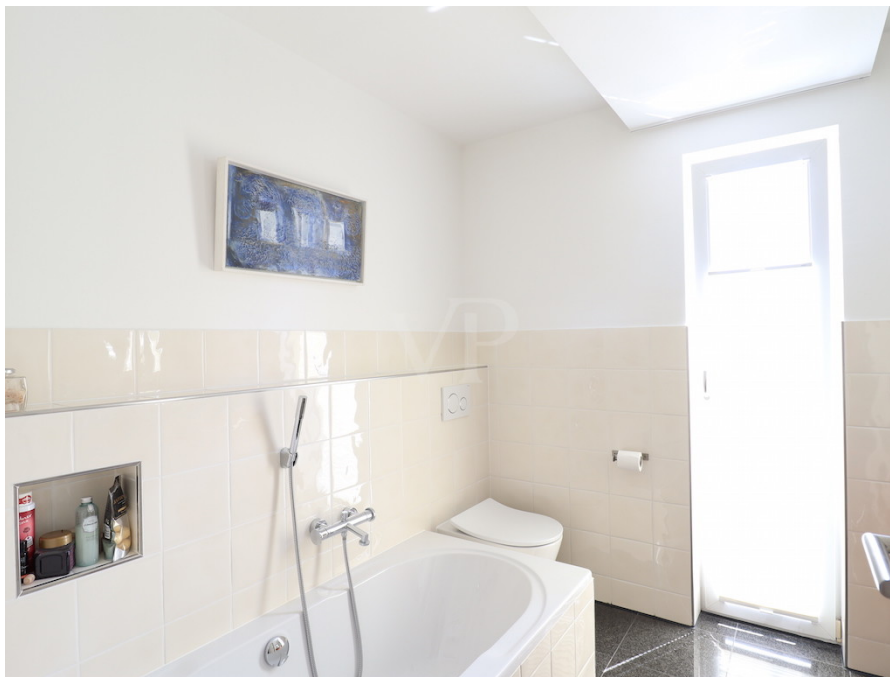
## Die Immobilie





Objektnummer: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## Die Immobilie



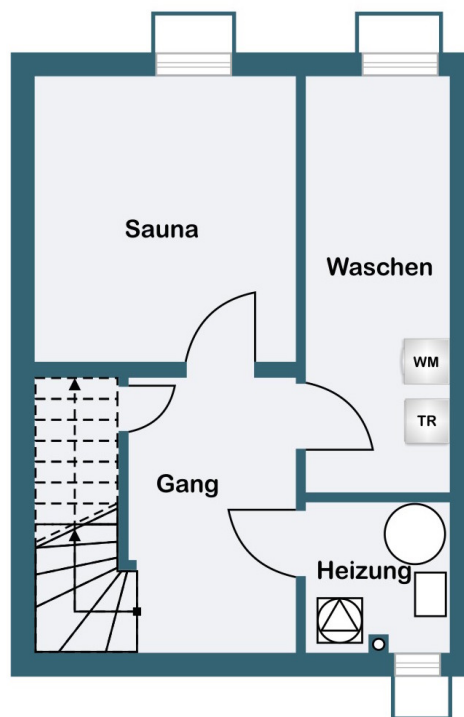
Objektnummer: 24146017 - 85049 Ingolstadt

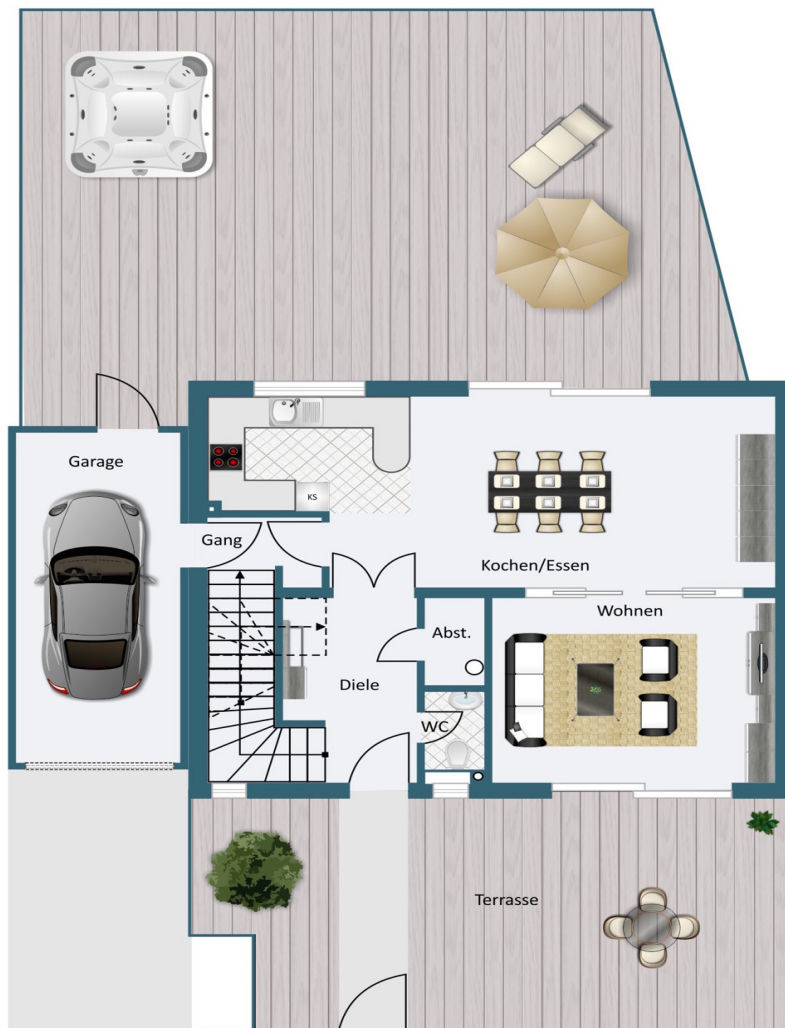
## Die Immobilie

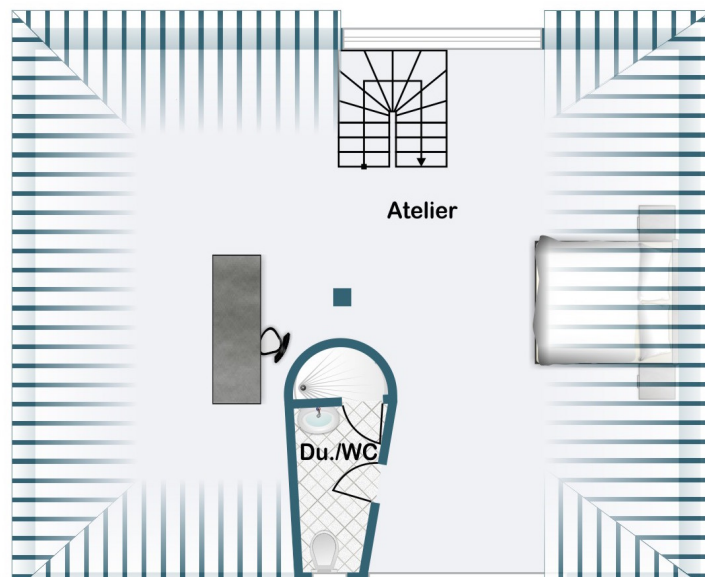
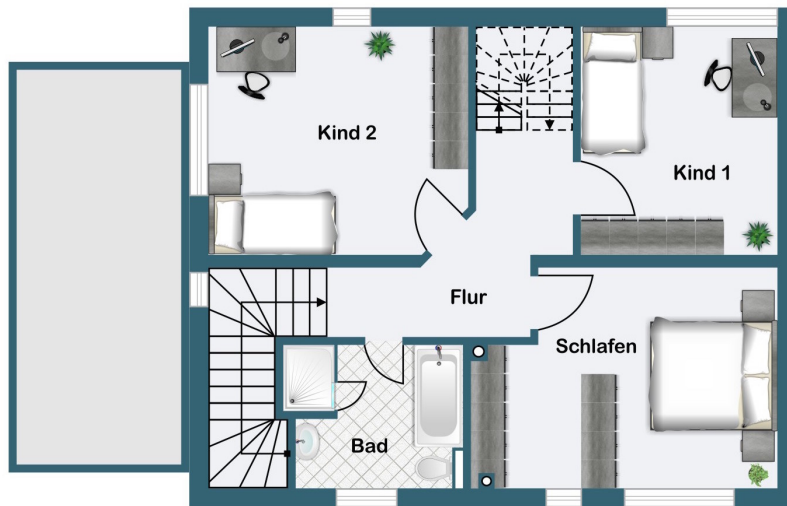


Objektnummer: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Die Hinterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24146017 - 85049 Ingolstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)