Ingolstadt – Südost

Stilvolles Kaffeemühlen-Einfamilienhaus in citynaher Wohnlage, IN-Kothau

Número de propiedad: 25146106

PRECIO DE COMPRA: 639.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 131,69 m^2 • **HABITACIONES:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 238 m^2

Número de propiedad: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

De un vistazo

Número de propiedad	25146106
Superficie habitable	ca. 131,69 m²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1934
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	639.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	3,57 % (inkl. MwSt.)
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 97 m²
Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	17.10.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	228.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1934

Número de propiedad: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

La propiedad

Número de propiedad: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

La propiedad

Número de propiedad: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

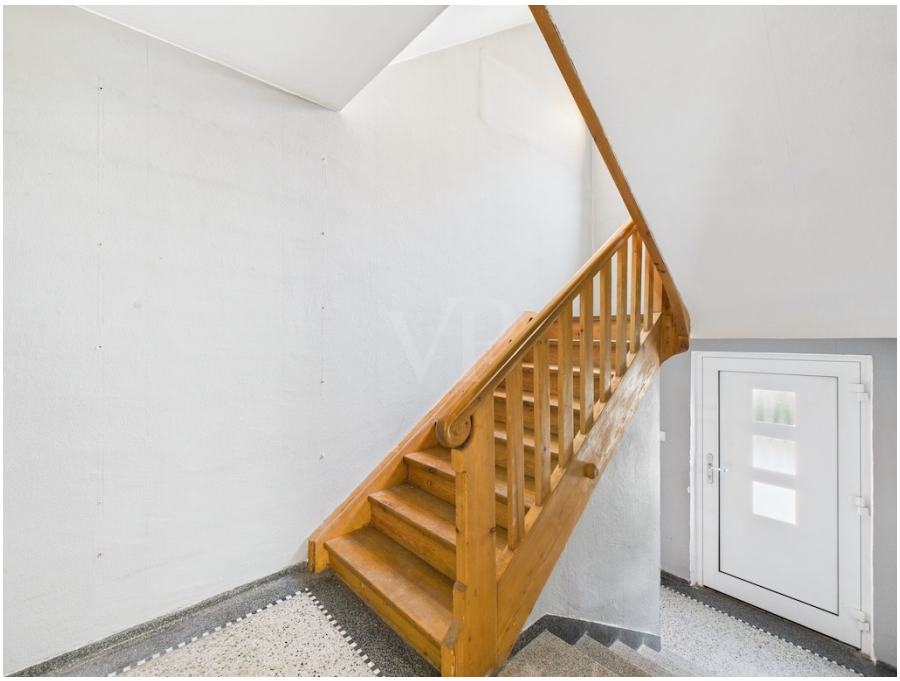
La propiedad

Número de propiedad: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

La propiedad

Número de propiedad: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

La propiedad

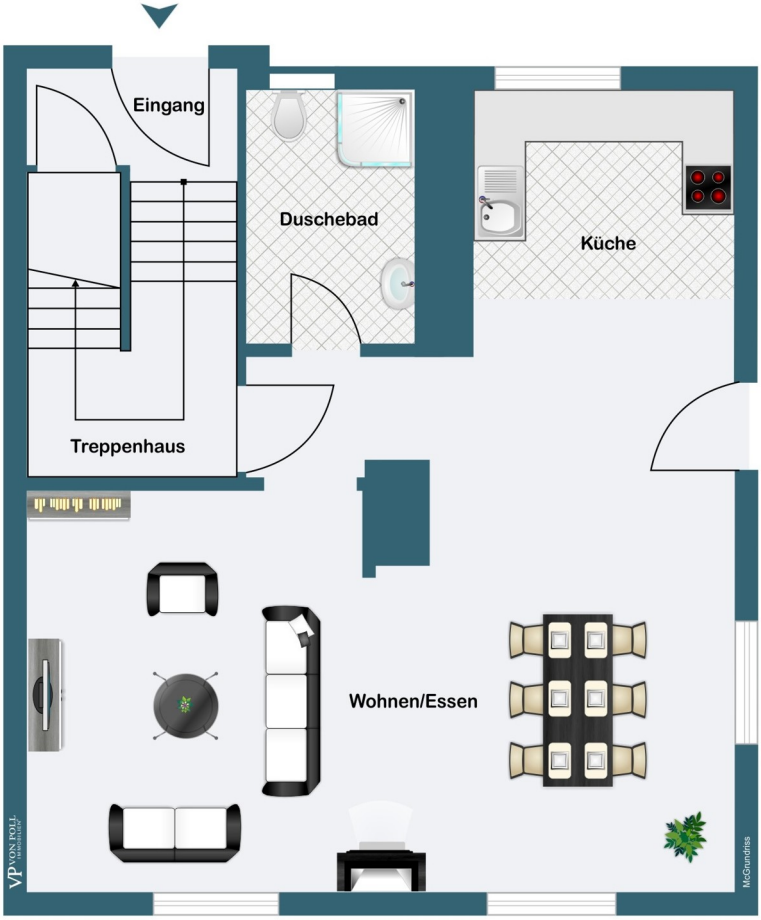


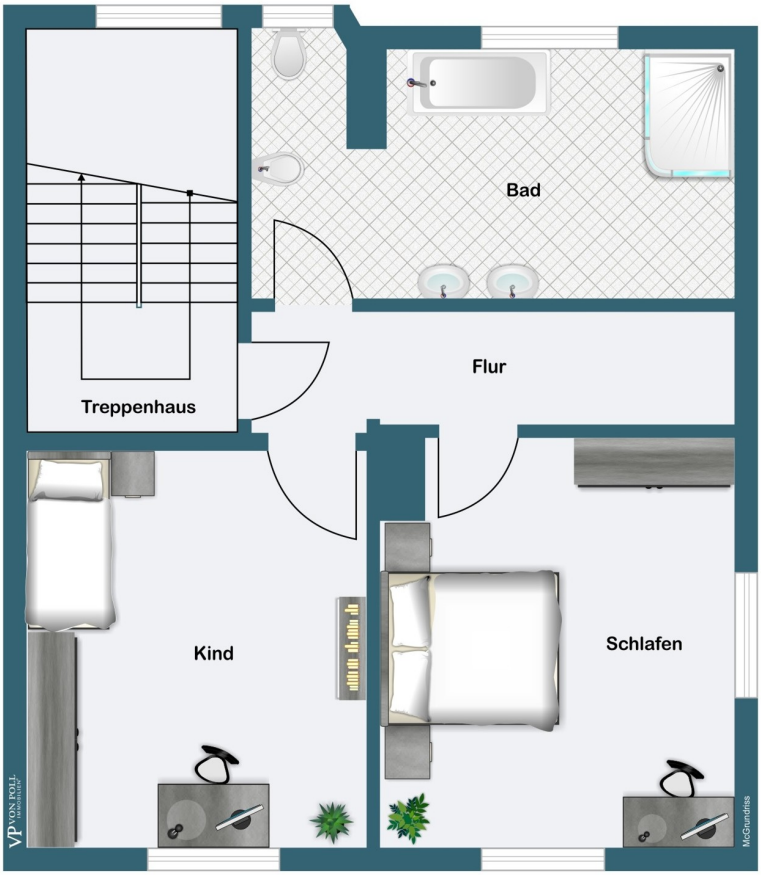
Número de propiedad: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

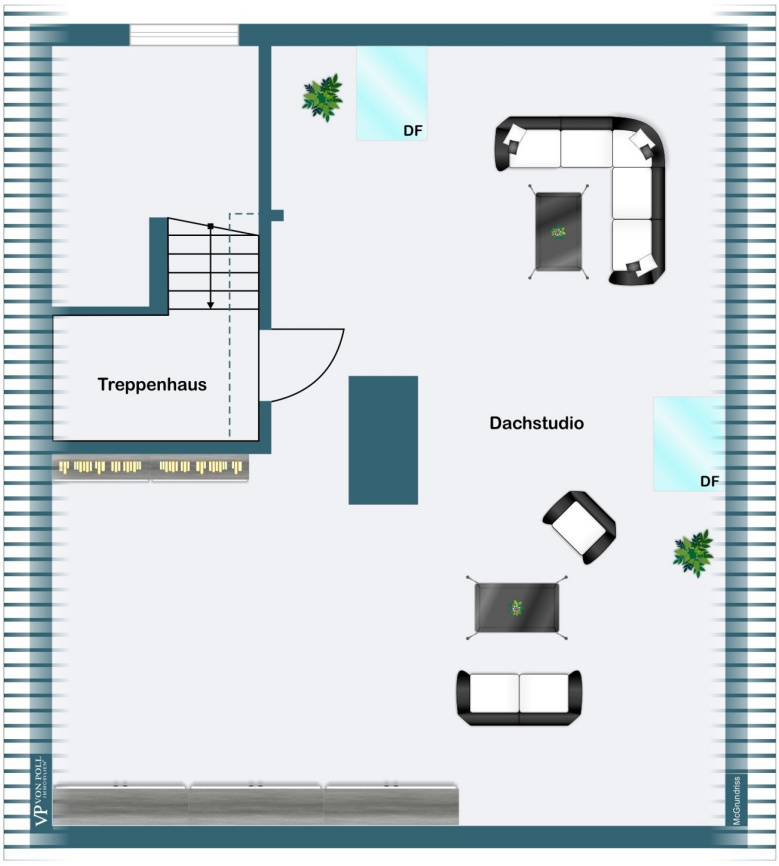
La propiedad

Número de propiedad: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

Planos de planta


Eingang
Duschebad
Küche
Treppenhaus
Wohnen/Essen
VP VON POLL
McGrundriss


Bad
Flur
Treppenhaus
Kind
Schlafen



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

Una primera impresión

Zum Verkauf steht dieses stilvolle und historische freistehende Einfamilienhaus im klassischen Kaffeemühlen-Stil aus dem Baujahr 1934, dass über die letzten Jahre hinweg ständig modernisiert und renoviert wurde. Das Haus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage und spiegelt mit seinem historischen Holztreppenhaus, den Terrazzo-Böden, der maßgeschneiderten breiten Treppe und den Kastenfenstern den zeitlosen Charme der 1930er Jahre wider.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohn-/ Esszimmer mit Zugang in den Garten, eine offene Küche sowie ein Duschbad. Das Obergeschoss verfügt über ein Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und großes Bad mit Badewanne, XXL Dusche, Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper, Bidet und WC.

Das Dachgeschoss wurde ca. im Jahr 2000 ausgebaut und 2017 komplett neu gedämmt. Es bietet Platz für die Einrichtung eines zusätzlichen Schlafzimmer, Spielzimmer, Büro oder ähnliches.

Zudem stehen mehrere Räume in der Vollunterkellerung mit zwei Abstellräumen, Hauswirtschaftsraum, Heizraum und beheiztes Gästezimmer zur Verfügung.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie für einen umfassenden ersten Eindruck in einer virtuellen 360°-Tour. Den Link erhalten Sie bereits mit dem Download des Exposés.

Número de propiedad: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

Detalles de los servicios

- Kaffeemühlenhaus-Einfamilienhaus mit Vollunterkellerung
- historisches Treppenhaus mit Terrazzo-Böden u. maßgeschneiderte breite Treppe
- Ausbau DG ca. im Jahr 2000
- helles und lichtdurchflutetes Wohn-/ Esszimmer mit Zugang in den Garten
- großzügige Schlafräume
- DG-Studio mit zwei Dachflächenfenster
- offene, moderne Küche mit Natursteinarbeitsplatte u. erhöhter Geschirrspülmaschine
- großes Bad mit Badewanne, XXL Dusche, Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper, Bidet
- zusätzliches Duschbad im EG
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung u. Außenrollos
- Eichenparkett-Böden u. Fließen
- Gasheizung (Baujahr 1998)
- beheiztes Gästezimmer im Keller
- Glasfaseranschluss
- schön eingewachsener Garten u. überdachte Terrasse
- Grundwasserpumpe
- Hochteich mit Pumpe u. Hochbeete
- Gartenhaus
- Fahrradschuppen
- Müllhäuschen
- Kelleraußentreppe
- 3 Außenstellplätze

Modernisierungen / Renovierungen:

- 2000: neue Dacheindeckung
- 2010: sämtliche Fenster u. Innentüren erneuert
- 2016 - 2021: sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen erneuert
- 2016 - 2021: Elektrik modernisiert
- 2016 - 2021: Moderne Gestaltung des Grundriss (offener Wohn-/Essbereich, großes Bad)
- 2016 - 2021: neue Böden verlegt
- 2017: neue Dämmung des Dachgeschoss
- 2019: Anbringung eines Außenkamin
- 2021: Errichtung Gästezimmer im KG
- 2024: Neugestaltung des Garten

Número de propiedad: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

Todo sobre la ubicación

Das Objekt befindet sich in sehr gefragter und zentrumsnaher Wohnlage unweit dem Hauptbahnhof Ingolstadt im beliebten südöstlichen Stadtteil Ingolstadt-Kothau. Die Immobilie liegt ruhig gelegen, in einem verkehrsberuhigten Bereich umgeben von Häusern.

Im Umkreis von 5 km erreicht man alle wünschenswerten Einrichtungen des täglichen Bedarf wie z.B. Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Restaurants, uvm. Die Lage ist vor allem bei Familien sehr beliebt, da Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in kürzesten Wegen zu erlagen sind.

Das Angebot an öffentliche Verkehrsmittel lässt zudem keine Wünsche offen, so befindet sich in wenigen Metern entfernt eine Bushaltestelle, der Ingolstädter Hauptbahnhof als auch die nächstgelegene Autobahnauffahrt sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Número de propiedad: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 228.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 de propiedad: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Andreas Lindner

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt
Tel.: +49 841 - 99 33 27 22
E-Mail: ingolstadt@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com