Ingolstadt / Friedrichshofen

Stylisches Familien-Reihenhaus mit tollem DG-Studio in Top-Wohnlage

??????? ????????: 25146010

???? ??????: 659.000 EUR • ?????????: ca. 106,35 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 154 m²

??????? ????????: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

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

??????? ????????: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

?? ??? ?????

??????? ????????	25146010
?????????	ca. 106,35 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	2017
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	659.000 EUR
?????????	3,57 % (inkl. MwSt.)
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

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

???? ?????????	?????????
?????????? ????????????? ?????? ???	18.08.2028

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	80.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2017

??????? ????????: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

?? ???????

??????? ????????: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

?? ???????

??????? ????????: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

?? ???????

??????? ????????: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

?? ???????

??????? ????????: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

?? ???????

??????? ????????: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

?? ???????

??????? ????????: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

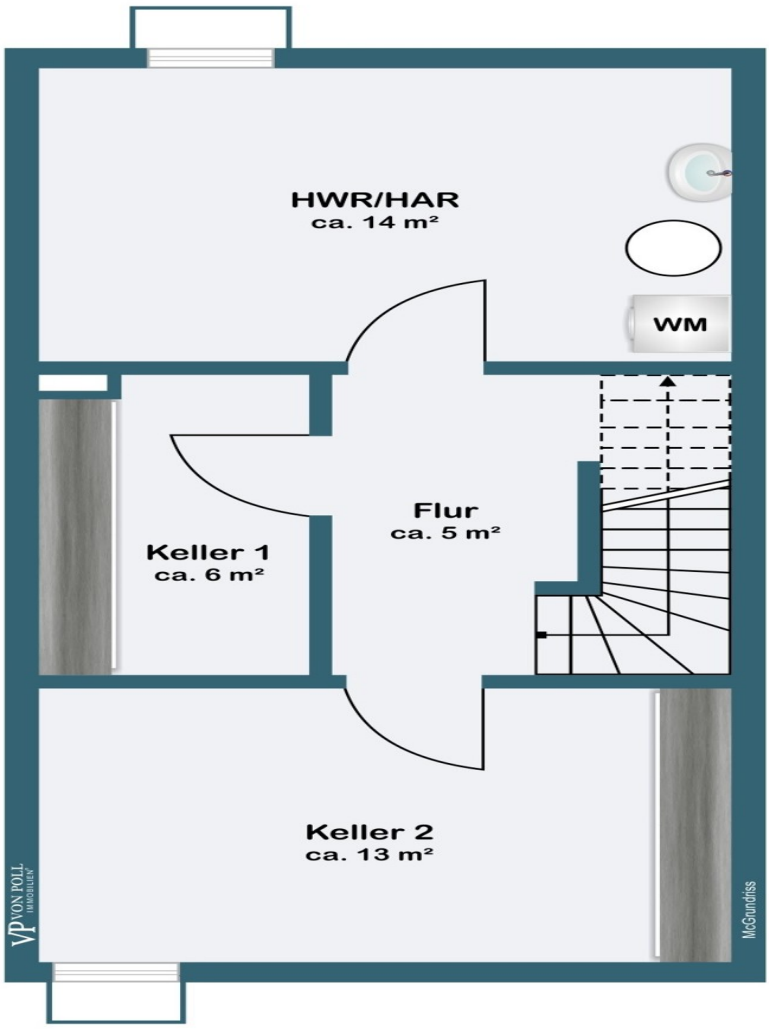
?? ???????

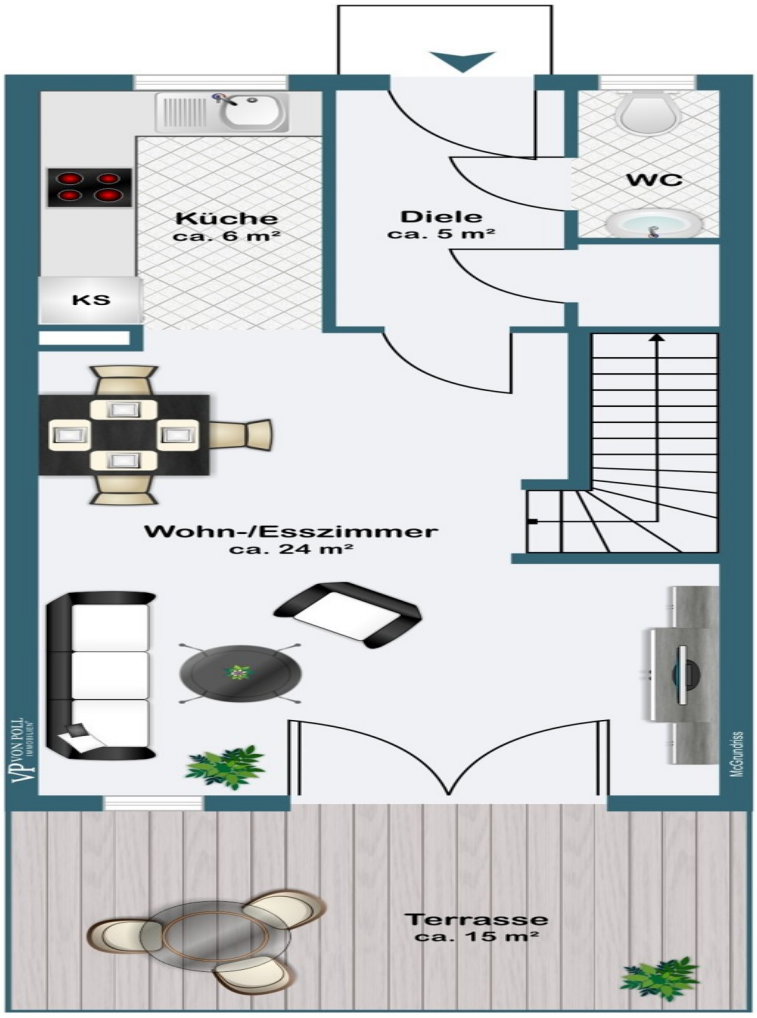
??????? ????????: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

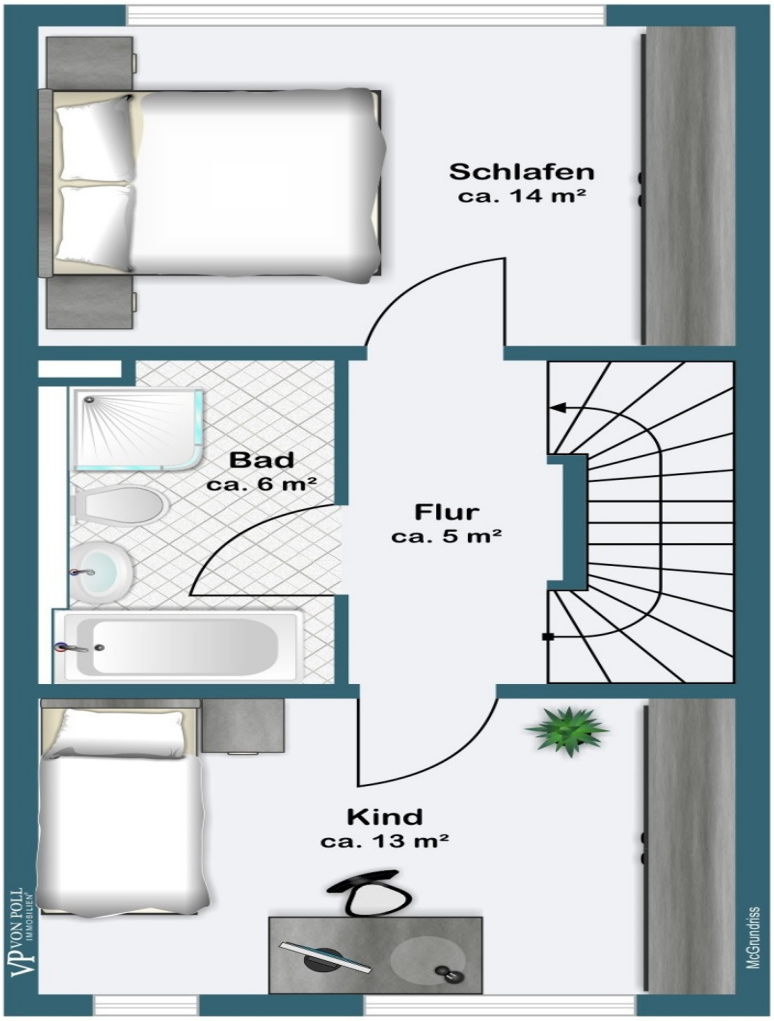
?? ???????

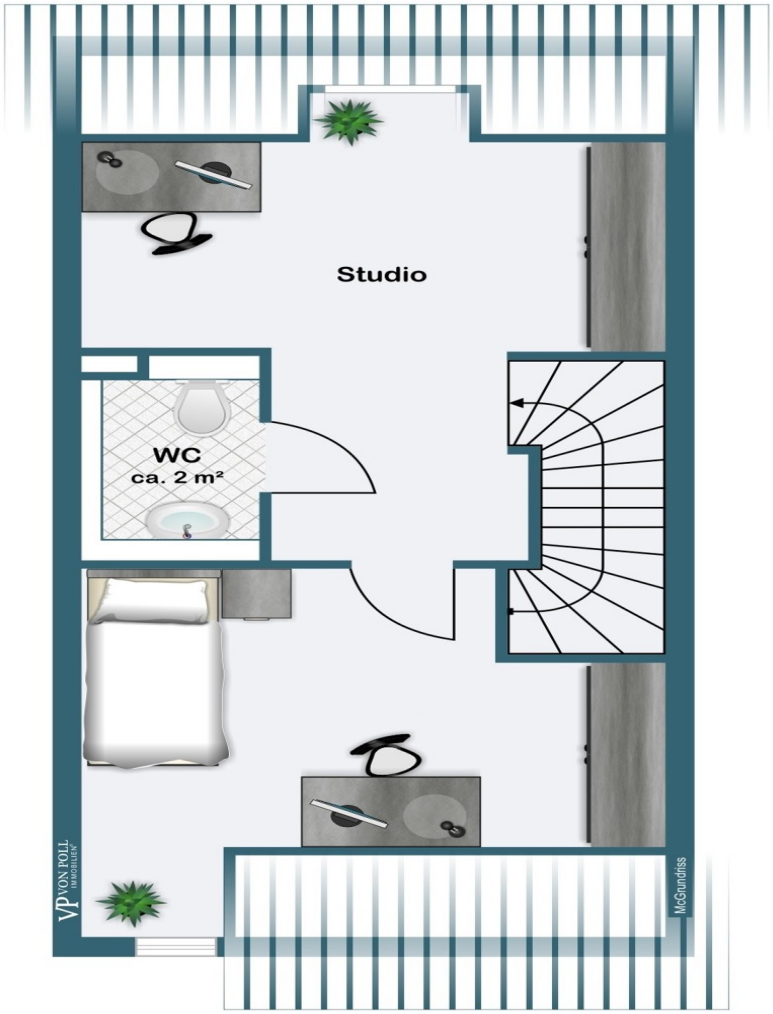
??????? ????????: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

??????




Küche
ca. 6 m²
KS
Diele
ca. 5 m²
WC
Wohn-/Esszimmer
ca. 24 m²
Terrasse
ca. 15 m²


Schlafen
ca. 14 m²
Bad
ca. 6 m²
Flur
ca. 5 m²
Kind
ca. 13 m²
VON POLL IMMOBILIEN
McGrundriss


Studio
WC
ca. 2 m²
McGrundriss

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

??????? ????????: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

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

Ein Traum-Reihenhaus wie es sich eine Familie nur wünschen kann... Stylisches Design, komfortabel, hochwertige Ausstattung und überraschend großzügige Wohnräume durch kluge Architektur und Raumgestaltung im überaus beliebten Neubaugebiet IN-Friedrichshofen.

Im Erdgeschoss des modernen Reihenmittelhauses befindet sich der großzügige Wohn- u. Essbereich mit Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse inkl. Aluminium-/Glas-Pergola mit Markise, eine Küche mit hochwertiger Einbauküche, sowie ein Gäste-WC und Flur mit Garderobennische.

Aus dem Wohnbereich im Erdgeschoss gelangt man über die Treppe mit Holzstufen in das Obergeschoss mit Eltern-Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad.

Ein besonderes Highlight des Hauses stellt das herrlich ausgebaute Dachgeschoss mit offenem Galerieraum, einem geschlossenen Raum und WC dar. Kinder werden diesen Bereich lieben. Aber auch für ein Homeoffice bietet die offene Galerie ideale Platzverhältnisse.

Selbstverständlich ist das Haus auch voll unterkellert und verfügt neben dem Hauswirtschaft- u. Technikraum einen Lagerkeller, einen Hobby- o. Fitnesskeller sowie Stellfläche unter der Treppe.

Für Ihre Fahrzeuge stellt das Objekt neben einer Einzelgarage noch ein zusätzlichen oberirdischer Pkw-Stellplatz bereit.

??????? ????????: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

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

- Massivbauweise, Außenwandstärke 36,5 cm, KfW 70
- Grundstück Haus u. Garten - Realteilung
- moderne Architektur und durchdachte Raumaufteilung
- Dachgeschossausbau
- Vollunterkellerung
- moderne Innentüren in Weißlack
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster, 3-fach-Verglasung
- Terrassen Pergola Aluminium/Glas mit Markise
- Gemeinschaftliche Pelletheizung
- Gemeinschaftliche Wasserenthärtungsanlage
- 1 Garage mit Stromanschluss
- 1 Pkw-Stellplatz vor der Garage

??????? ????????: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.8.2028.
Endenergiebedarf beträgt 80.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

??????? ????????: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

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

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

Andreas Lindner

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com