**Ingolstadt – Südost**

# Stilvolles Kaffeemühlen-Einfamilienhaus in citynaher Wohnlage, IN-Kothau

***Número da propriedade: 25146106***

**PREÇO DE COMPRA:** 639.000 EUR • **ÁREA:** ca. 131,69 $m^2$ • **QUARTOS:** 4 • **ÁREA DO TERRENO:** 238 $m^2$

**Número da propriedade: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**


- 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: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25146106 |
| Área | ca. 131,69 m² |
| Quartos | 4 |
| Quartos | 3 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 1934 |
| Tipo de estacionamento | 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 639.000 EUR |
| Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | 3,57 % (inkl. MwSt.) |
| Área útil | ca. 97 m² |
| Móveis | Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

**Número da propriedade: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | Gás |
| Certificado Energético válido até | 17.10.2034 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 228.70 kWh/m²a |
| Classificação energética | G |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1934 |

**Número da propriedade: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

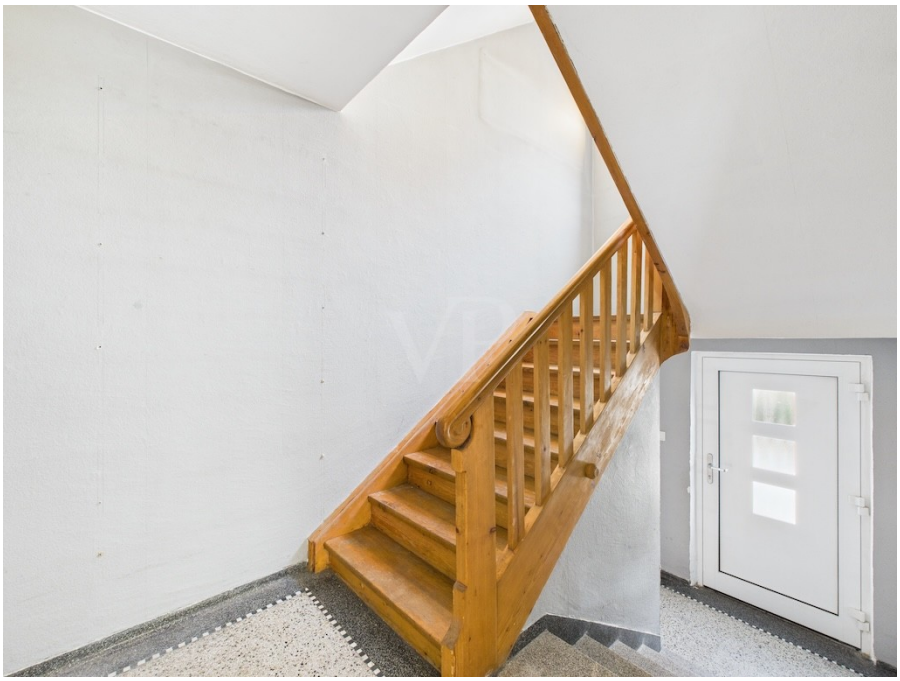
# O imóvel

**Número da propriedade: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# O imóvel

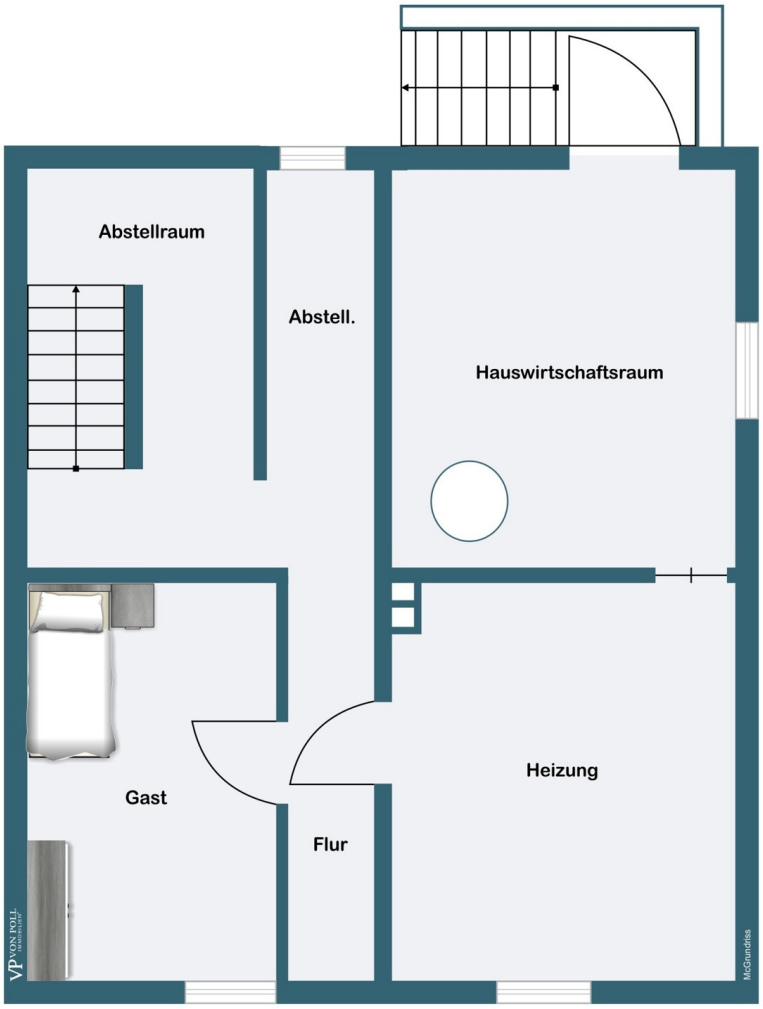


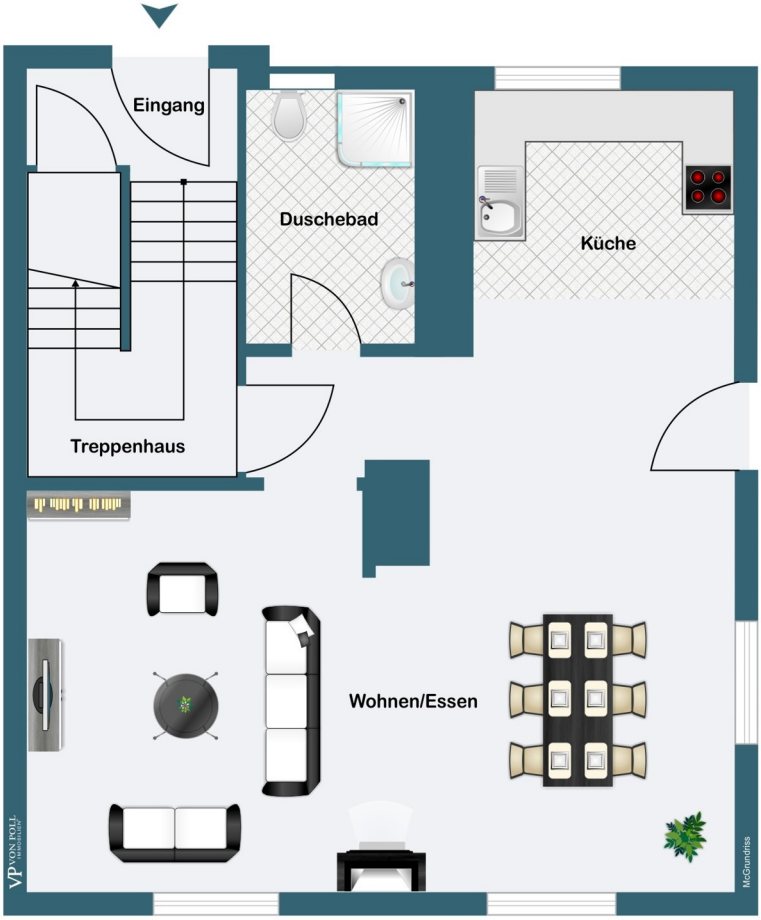
**Número da propriedade: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

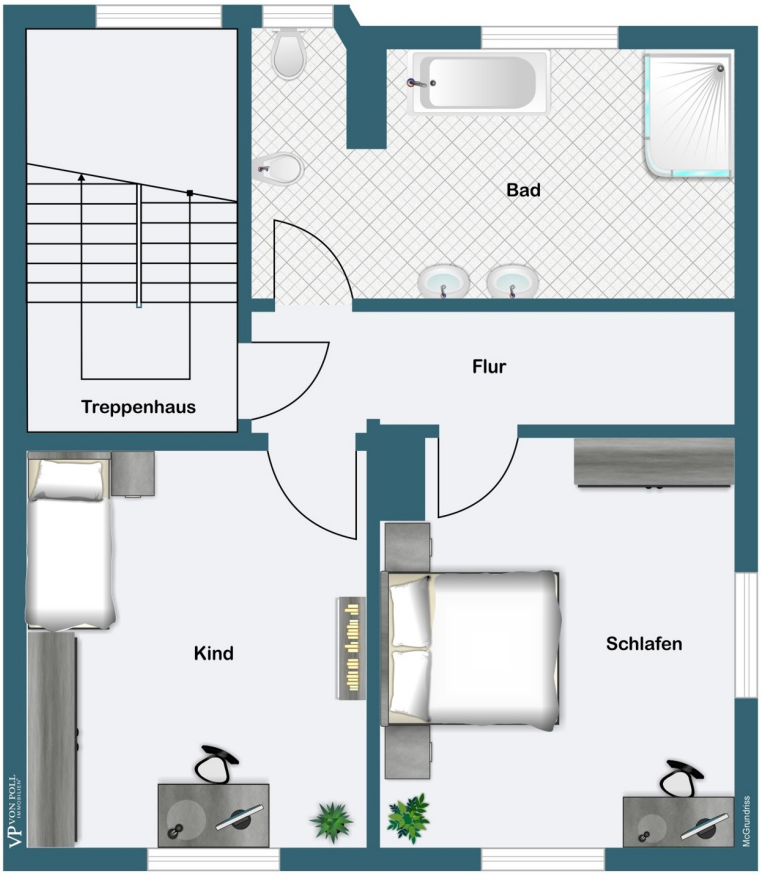
# O imóvel

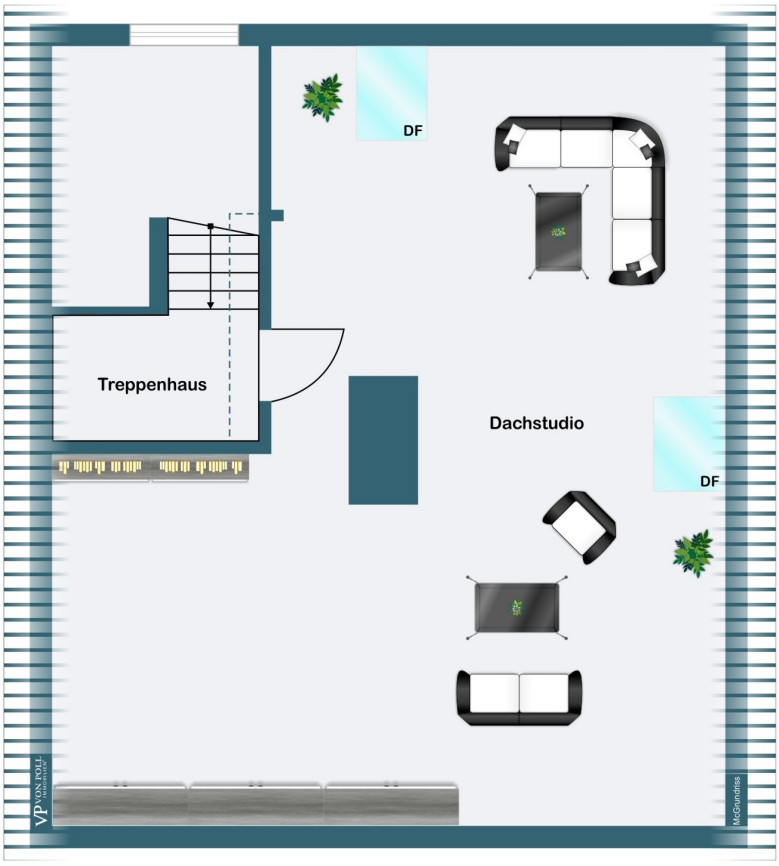
**Número da propriedade: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# Plantas dos pisos




Eingang
Duschebad
Küche
Treppenhaus
Wohnen/Essen
VP VON POLL
McGrundriss


Bad
Flur
Treppenhaus
Kind
Schlafen




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: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# Uma primeira impressão

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 da propriedade: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# Outras informações

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 da propriedade: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Andreas Lindner

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com