Ingolstadt

Zweifamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung - IN-Kothau

Objektnummer: 26146116



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221.4 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 647 m^2

Objektnummer: 26146116 - 85053 Ingolstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26146116 - 85053 Ingolstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26146116
Wohnfläche	ca. 221.4 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	799.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26146116 - 85053 Ingolstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	104.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.08.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26146116 - 85053 Ingolstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26146116 - 85053 Ingolstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26146116 - 85053 Ingolstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26146116 - 85053 Ingolstadt

Die Immobilie

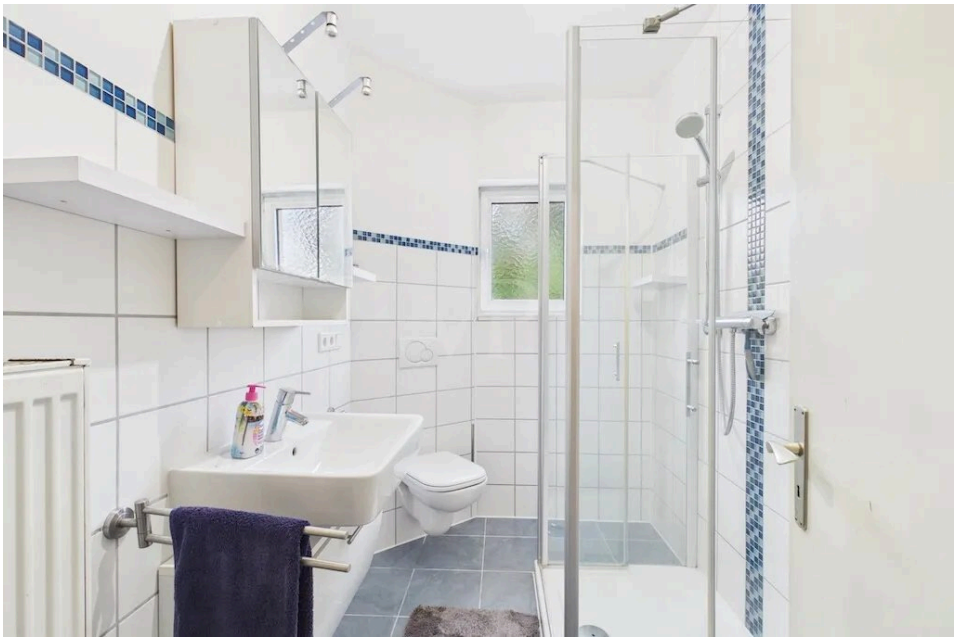




Objektnummer: 26146116 - 85053 Ingolstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26146116 - 85053 Ingolstadt

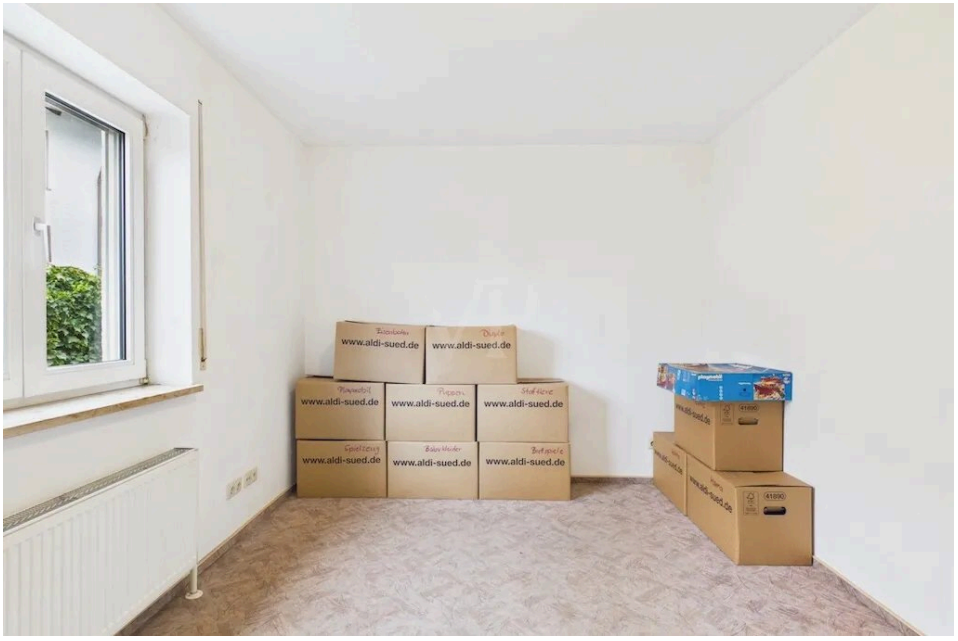
Die Immobilie





Objektnummer: 26146116 - 85053 Ingolstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26146116 - 85053 Ingolstadt

Die Immobilie

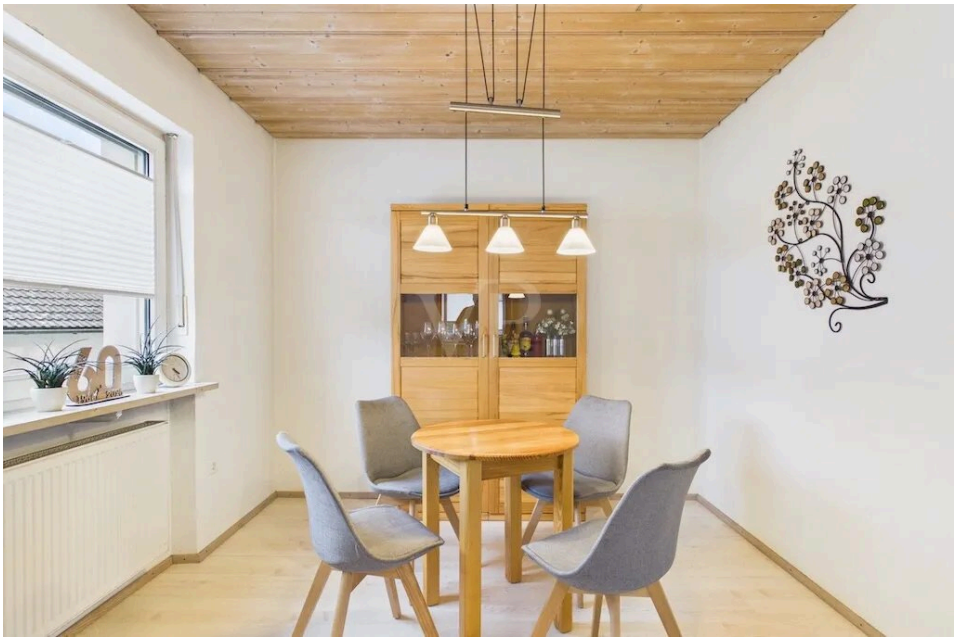




Objektnummer: 26146116 - 85053 Ingolstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26146116 - 85053 Ingolstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26146116 - 85053 Ingolstadt

Die Immobilie





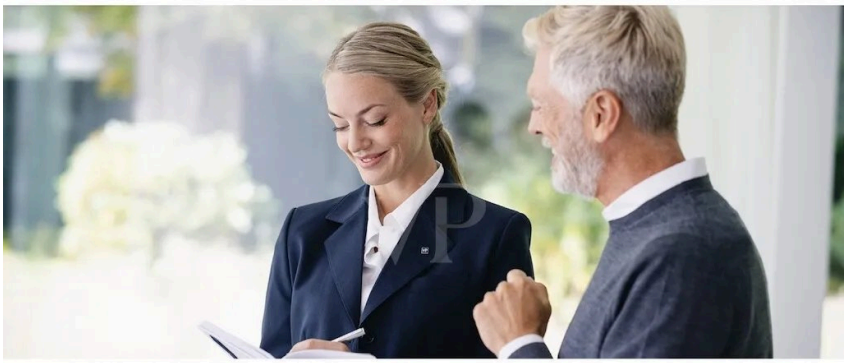
Objektnummer: 26146116 - 85053 Ingolstadt

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)841 - 99 33 27 22

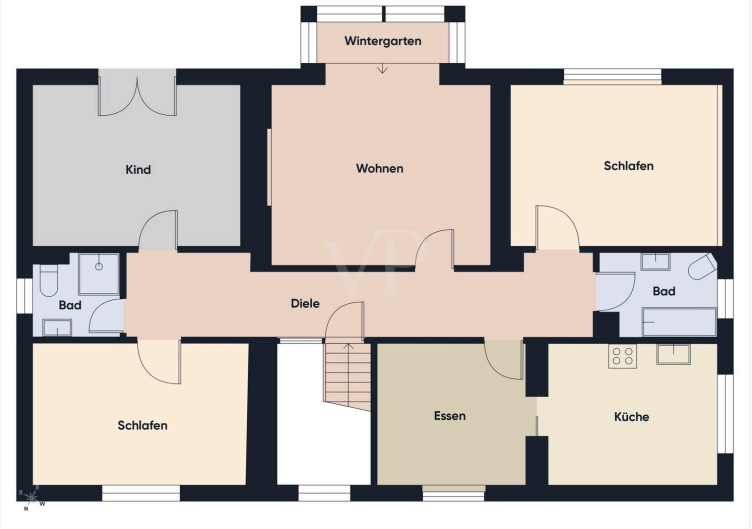
www.von-poll.com

Objektnummer: 26146116 - 85053 Ingolstadt

Grundrisse







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

Objektnummer: 26146116 - 85053 Ingolstadt

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilien-Wohnhaus mit separater Einliegerwohnung befindet sich in hervorragender und begehrter Lage in Ingolstadt-Kothau. Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie den schön angelegten und gepflegten Garten.

Das Zweifamilien-Wohnhaus wurde im Jahr 1964 errichtet und 1992 durch einen Anbau erweitert. Heute bietet die Immobilie im Erdgeschoss eine geräumige 3 ZKB-Wohnung sowie eine separate Einliegerwohnung. Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige 5 ZKB-Wohnung.

Im Jahr 2003 wurde zusätzlich ein Wintergarten errichtet, der den Wohnbereich auf besondere Weise erweitert und einen schönen Übergang zum Garten schafft.

Die großzügige 3 ZKB-Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen durchdachten Grundriss und bietet viel Platz für die ganze Familie. Das geräumige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und verfügt über einen direkten Zugang zum angrenzenden Wintergarten. Von hier aus gelangt man über eine Treppe unmittelbar in den Garten. Weiterhin stehen ein Schlafzimmer, ein Büro sowie ein Kinderzimmer zur Verfügung. Das Kinderzimmer ist bereits mit den notwendigen Anschlüssen für die Installation einer Küche ausgestattet und bietet somit zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Ein Tageslichtbad komplettiert das Raumangebot im Erdgeschoss.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich die separate Einliegerwohnung. Diese verfügt über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit einer bereits installierten Einbauküche, ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad.

Das Obergeschoss bietet ebenfalls ein großzügiges und vielseitig nutzbares Raumangebot. Hier befindet sich ein großes und helles Wohnzimmer mit angrenzendem kleinem Wintergarten. Darüber hinaus stehen drei Schlafzimmer, ein separates Esszimmer sowie eine Küche zur Verfügung. Zwei Tageslichtbäder sorgen für zusätzlichen Komfort und bieten insbesondere für eine größere Familie eine praktische Aufteilung der Wohnbereiche.

Auch das Kellergeschoss bietet umfangreiche Nutz- und Staumöglichkeiten. Hier stehen vier vielseitig nutzbare Kellerräume, eine Waschküche, eine Werkstatt, ein Technikraum sowie ein Heizraum zur Verfügung. Die verschiedenen Räume bieten ausreichend Platz für Vorräte, Hobby, Werkstatt, Lagerung und weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Der schön angelegte und gepflegte Garten bietet viel Platz zum Entspannen und Verweilen und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Für die Fahrzeuge stehen zwei separate Einzelgaragen zur Verfügung.

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

Objektnummer: 26146116 - 85053 Ingolstadt

Ausstattung und Details

- vielseitig nutzbare Immobilie in hervorragender Lage
- massive Ziegelbauweise
- komfortable und großzügige Raumaufteilung
- große, helle Wohnräume
- Einliegerwohnung im EG (1992)
- Wintergarten mit Fußbodenheizung und Unterkellerung (2003)
- Vollunterkellerung
- Böden: Parkett, Fließen, Teppich
- Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung und Rollläden
- Gasheizung (2015)
- Einbauküche im OG und ELW
- schön angelegter Garten
- Gartenbrunnen
- überdachter Freisitz
- 2 Garagen

Objektnummer: 26146116 - 85053 Ingolstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Kothau im südöstlichen Bereich von Ingolstadt. Das Wohnumfeld ist ruhig und überwiegend von gepflegter Wohnbebauung geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Die Ingolstädter Innenstadt sowie der Hauptbahnhof befinden sich nur wenige Fahrminuten entfernt. Zudem besteht eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzer Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

Objektnummer: 26146116 - 85053 Ingolstadt

Sonstige Angaben

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: 26146116 - 85053 Ingolstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Lindner

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com