

Ingolstadt

# Herrlich sonnige 3 ZKB Wohnung im 1. OG mit Balkon, IN-Süd

Objektnummer: 25146003



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25146003 - 85051 Ingolstadt

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

Objektnummer: 25146003 - 85051 Ingolstadt

## Auf einen Blick

|              |                                                                                 |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25146003                                                                        |
| Wohnfläche   | ca. 68,5 m <sup>2</sup>                                                         |
| Etage        | 1                                                                               |
| Zimmer       | 3                                                                               |
| Schlafzimmer | 2                                                                               |
| Badezimmer   | 1                                                                               |
| Baujahr      | 1996                                                                            |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 8000<br>EUR (Verkauf), 1 x<br>Tiefgarage, 18000<br>EUR (Verkauf) |

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Kaufpreis   | 279.000 EUR          |
| Wohnung     | Etagenwohnung        |
| Provision   | 3,57 % (inkl. MwSt.) |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon  |

Objektnummer: 25146003 - 85051 Ingolstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Energieausweis gültig bis  | 13.02.2028 | Endenergieverbrauch         | 97.00 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | C             |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1996          |

Objektnummer: 25146003 - 85051 Ingolstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25146003 - 85051 Ingolstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25146003 - 85051 Ingolstadt

## Die Immobilie



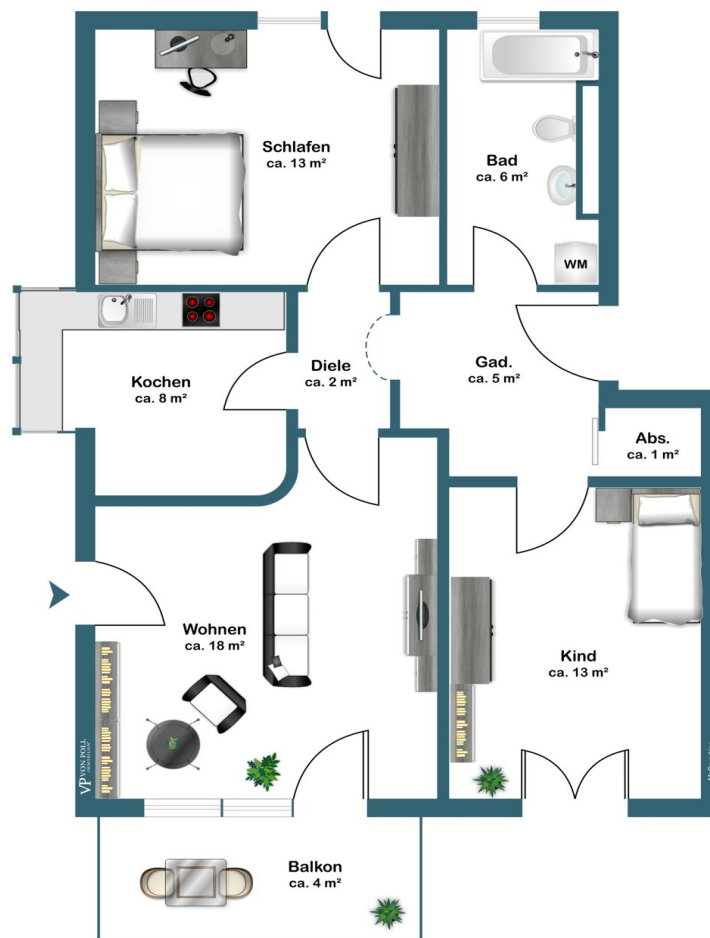
Objektnummer: 25146003 - 85051 Ingolstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25146003 - 85051 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: 25146003 - 85051 Ingolstadt

## Ein erster Eindruck

\*\*\* Traumhaft wohnen in Top-Lage, IN-Süd \*\*\* Zum Verkauf steht eine herrlich sonnige und großzügig geschnittene 3 ZKB Eigentumswohnung mit Balkon im. 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im beliebten Ingolstädter Süden, unweit Hauptbahnhof. Den Mittelpunkt der lichtdurchfluteten Wohnung bildet das geräumige Wohnzimmer mit Balkon und bodentiefen Fenstern. Hier lassen sich die sonnigen Tage wunderbar genießen. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein großzügiges Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche mit Lichterker, Tageslichtbad, Diele, Eingangsbereich mit Garderobe und praktischer Abstellkammer. Zusätzlich steht den Bewohnern der Wohnanlage ein gemeinschaftlicher Kinderspielplatz, gemeinschaftliche Fahrradständer und ein gemeinschaftlicher Pkw-Stellplatz für Gäste zur Verfügung. Die Wohnung ist bereits frei und kann direkt selbst bezogen oder vermietet werden. Auf Wunsch vermitteln wir Ihnen auch gerne einen solventen Mieter für Ihre neue Kapitalanlage. Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie für einen umfassenden ersten Eindruck auch vorab in einer virtuellen 360°-Tour. Den Link erhalten Sie bereits mit dem Download des Exposés.

Objektnummer: 25146003 - 85051 Ingolstadt

## Ausstattung und Details

- großzügige 3 ZKB Eigentumswohnung
- lichtdurchflutete Wohnräume mit bodentiefen Fenstern
- Küche mit Lichterker und Einbauküche
- Kunststofffenster mit Rollläden
- Parket- u. Fliesenböden
- Tageslichtbad mit Wanne, WC und Waschtisch
- Waschmaschinenanschluß im Bad integriert
- TV-Dose in allen Wohn- u. Schlafräumen
- Türsprechanlage
- großes Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Kinderspielplatz
- gemeinschaftliche Fahrradständer
- gemeinschaftlicher Pkw Stellplatz für Gäste
- TG Stellplatz (zzgl. 18.000,- €)
- oberirdischer Pkw Stellplatz (zzgl. 8.000,- €)

Objektnummer: 25146003 - 85051 Ingolstadt

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt mit hervorragender Infrastruktur in einer bevorzugten und ruhigen Stadtlage im Ingolstädter Süden, unweit des Hauptbahnhofs, der in wenigen Gehminuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar ist. Alle wünschenswerten Einrichtungen wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Cafes, Restaurants, uvm. befinden sich im nahen Umfeld.

Objektnummer: 25146003 - 85051 Ingolstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25146003 - 85051 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)