

Ingolstadt – Südost

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

**CODICE OGGETTO: 25146106**



**PREZZO D'ACQUISTO: 665.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138,8 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 238 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE<br>OGGETTO   | 25146106                 |
| Superficie netta    | ca. 138,8 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 4                        |
| Camere da letto     | 3                        |
| Bagni               | 2                        |
| Anno di costruzione | 1934                     |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera    |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto         | 665.000 EUR   |
| Casa                      | Casa unifamiliare   |
| Compenso di<br>mediazione | 3,57 % (inkl. MwSt.)  |
| Stato dell'immobile       | Curato  |
| Caratteristiche           | Terrazza, Caminetto,<br>Giardino / uso<br>comune, Cucina<br>componibile |

CODICE OGGETTO: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

## Dati energetici

|   |               |   |                                     |
|---|---------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 228.70 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.10.2034    | Classe di efficienza energetica                       | G                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1934                                |

CODICE OGGETTO: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

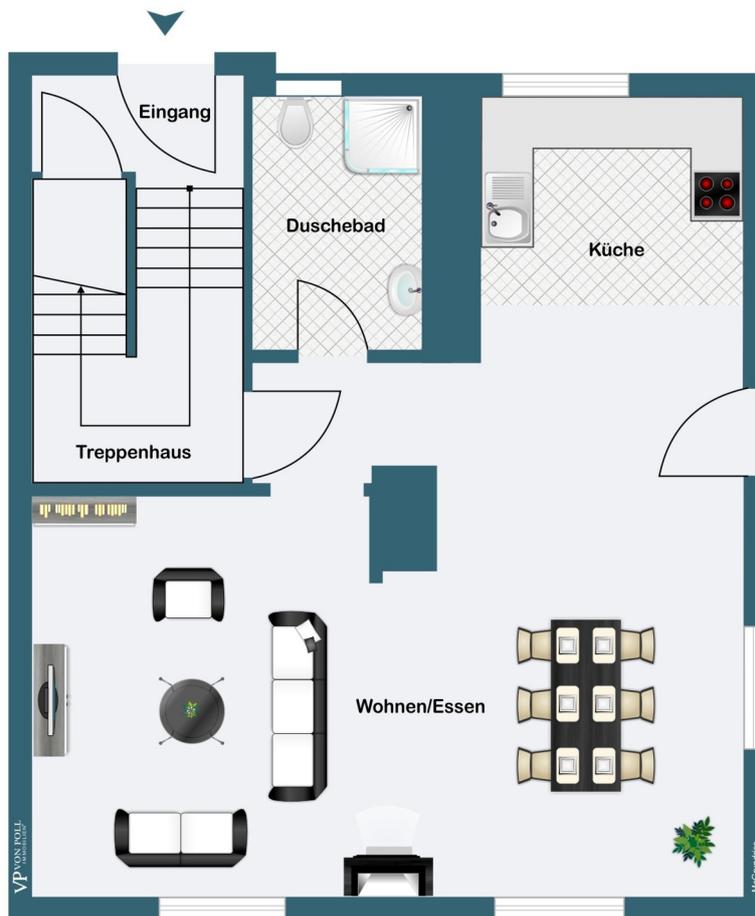
## La proprietà

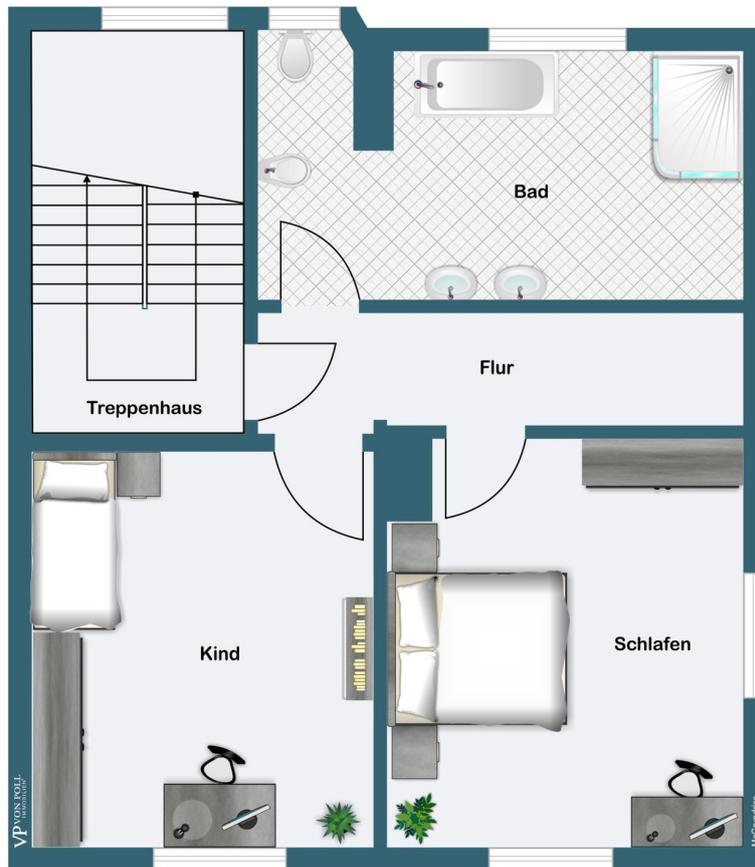


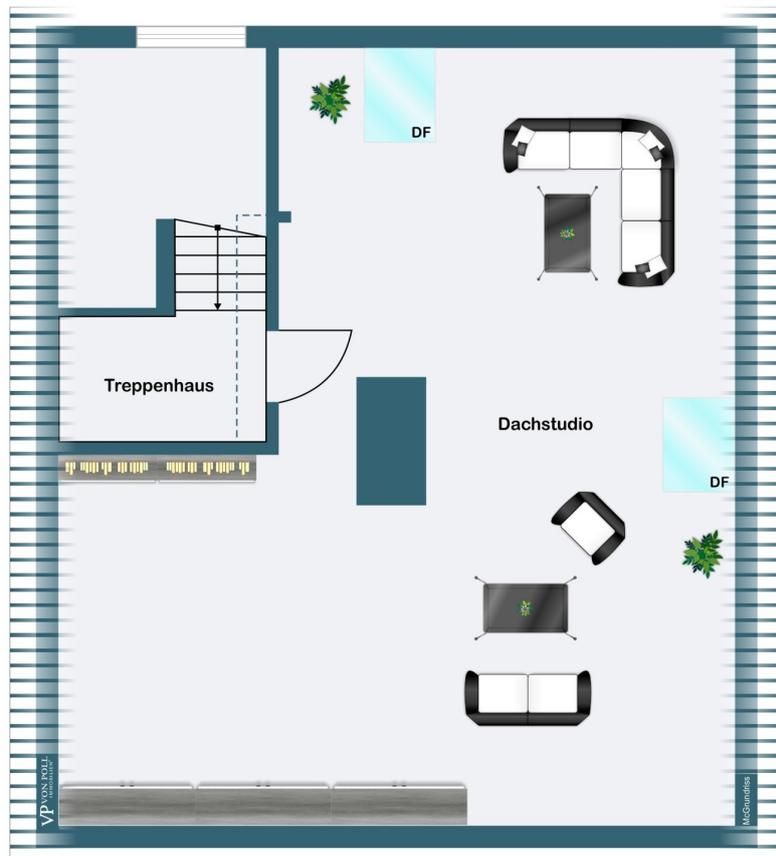
CODICE OGGETTO: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht dieses stilvolle und historische freistehende Einfamilienhaus im klassischen Kaffeemühlen-Stil aus dem Baujahr 1934, das 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 Schlafzimmers, Spielzimmers, 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.

**CODICE OGGETTO: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

## Dettagli dei servizi

- 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. Fliesen
  - 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

**CODICE OGGETTO: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

## Tutto sulla posizione

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 erlangen 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.

**CODICE OGGETTO: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 228.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 25146106 - 85053 Ingolstadt – Südost**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)