

Ingolstadt

# Gepflegte DHH mit sonnigem Südgarten, IN-Oberhaunstadt

Objektnummer: 25146112



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100,16 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 367 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25146112 - 85055 Ingolstadt

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

Objektnummer: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25146112                  |
| Wohnfläche   | ca. 100,16 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1966                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 469.000 EUR                                                          |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                                     |
| Provision   | 3,57 % (inkl. MwSt.)                                                 |
| Bauweise    | Massiv                                                               |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 152.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1966           |

Objektnummer: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25146112 - 85055 Ingolstadt

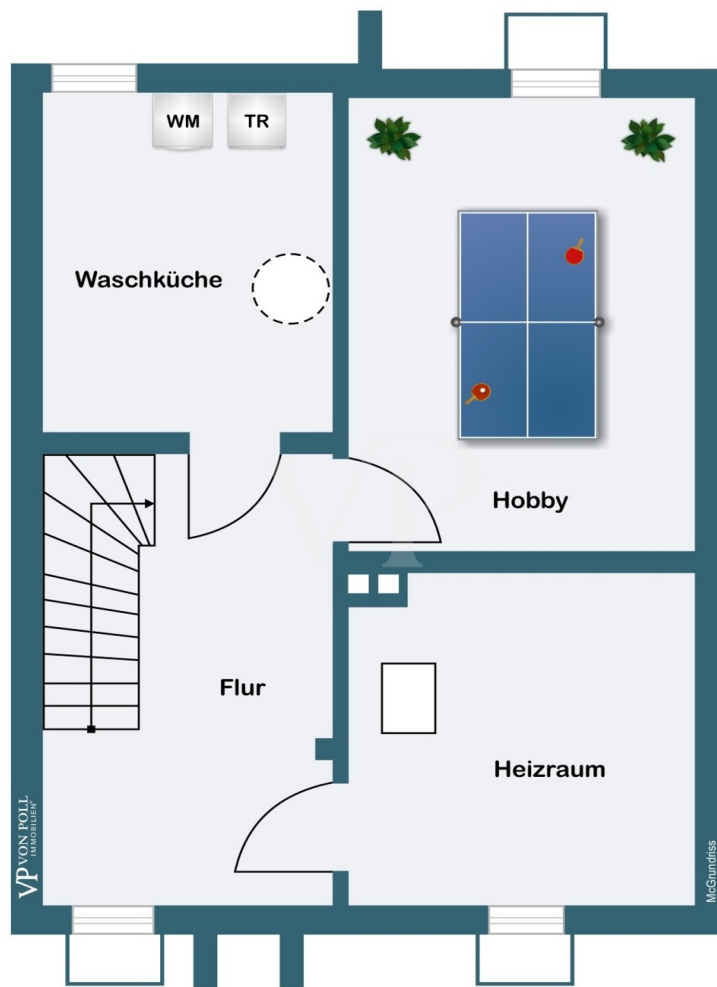
## Die Immobilie

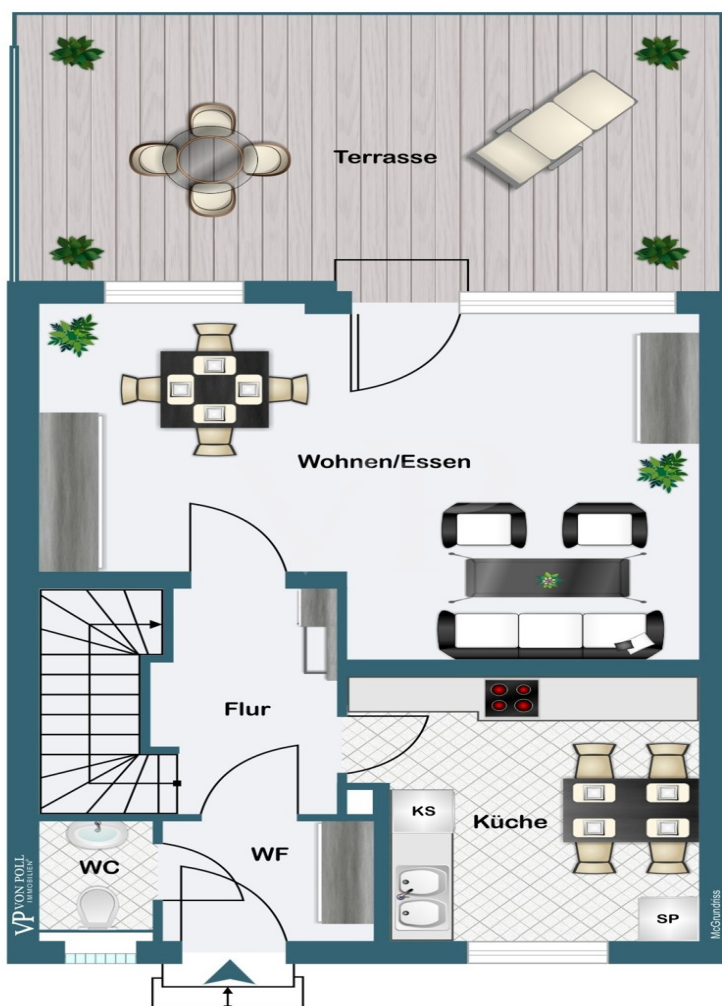




Objektnummer: 25146112 - 85055 Ingolstadt

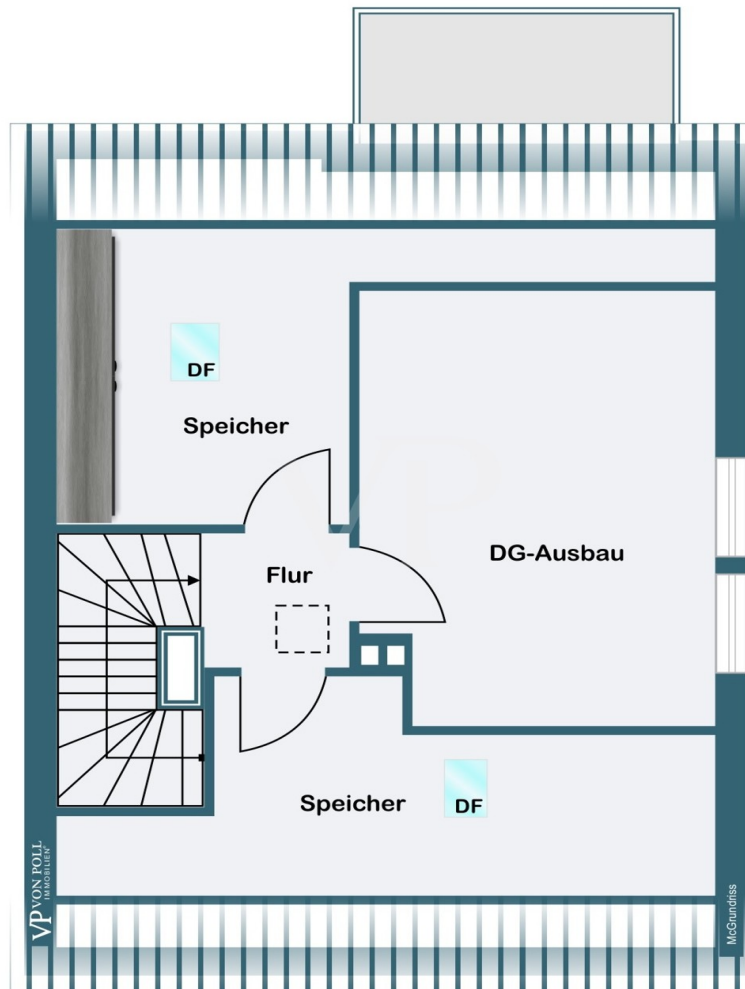
## Grundrisse











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: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## Ein erster Eindruck

Gepflegte Doppelhaushälfte mit DG-Ausbau, Vollunterkellerung, sonnigem Südgarten und Garage in zentrumsnaher Wohnlage, IN-Oberhaunstadt.

Im Erdgeschoss des familiengerecht gestalteten Hauses befindet sich ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kachelofen und direktem Zugang zur Terrasse, eine separat abgetrennte Küche und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss verfügt über ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, zwei Kinderzimmer und ein Tageslichtbad. Zusätzlich wurde das Dachgeschoss ca. 1980 als Aufenthaltsraum mit einem zusätzlichen Zimmer ausgebaut. Darüber hinaus bietet das Kellergeschoss noch einen ausgebauten und beheizten Hobbyraum sowie einen Hauswirtschaftsraum und den Heizraum.

Für Fahrzeuge steht eine Garage sowie ein direkt vor dem Haus gelegener Stellplatz zur Verfügung. Das Garagendach wurde so konstruiert, dass es ausfahrbar ist und somit ein Wohnwagen bequem in der eigenen Garage untergebracht werden kann.

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.

Objektnummer: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte mit DG-Ausbau (ca. 1980)
- Terrasse im EG
- Balkon im 1. OG (erneuert ca. 2019/2020)
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden (erneuert ca. 2019/2020)
- Laminat- und Fliesenböden
- helle und geräumige Wohnräume
- Tageslichtbad (erneuert ca. 2019/2020)
- Gäste-WC (erneuert ca. 2019/2020)
- Kachelofen
- Elektrische Markise (erneuert ca. 2023)
- Vollunterkellerung
- Hobbyraum im KG (beheizbar)
- Öl-Zentralheizung (erneuert 1991)
- Glasfaser
- sonniger, angelegter Südgarten
- Schuppen
- Holzlege
- 1 Garage (mit Möglichkeit Unterbringung eines Wohnwagen)
- 1 Stellplatz vor dem Haus



Objektnummer: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im zentrumsnahen Ortsteil Oberhaunstadt der Stadt Ingolstadt. Mit ca. 5.100 Einwohner bildet der Stadtteil den bei Familien sehr beliebten und naturnahen nordöstlichen Ausläufer der Stadt Ingolstadt. Oberhaunstadt verfügt über eine intakte Infrastruktur mit kurzen Wegen für die wichtigsten Erledigungen, aber auch eine hervorragende Straßenanbindung und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (INVG).

Im näheren Umfeld:

- Apotheke u. Ärzte
- Bäcker, Metzger, Lebensmittelhandel
- Restaurants, Biergarten, Cafés
- Fußballverein TSV Ober- u. Unterhaunstadt e.V.
- Postfiliale
- Banken
- Grund- u. Mittelschule IN-Oberhaunstadt
- Kindergarten "Mariengarten" und Kinderspielplätze

Weitere Anbindungen:

- Ingolstadt Stadtzentrum ca. 4 km
- Audi AG ca. 4 km
- Ingolstadt Factory Outlet Center ca. 6 km
- Einkaufszentrum Westpark ca. 4 km
- Autobahnanschluss A9 ca. 4 km
- Nordbahnhof ca. 3 km

Objektnummer: 25146112 - 85055 Ingolstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25146112 - 85055 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](mailto:ingolstadt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)