

Ingolstadt / Friedrichshofen

# Top modernes RMH mit DG-Studio in bester Familien-Wohnlage, IN-Friedrichshofen

Número da propriedade: 25146009



PREÇO DE COMPRA: 728.000 EUR • ÁREA: ca. 143 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 177 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25146009                                             |
| Área                   | ca. 143 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Disponibilidade        | 01.09.2025                                           |
| Quartos                | 5                                                    |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 2017                                                 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                    |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 728.000 EUR                                                        |
| Comissão para arrendatários | 3,57 % (inkl. MwSt.)                                               |
| Tipo de construção          | Sólido                                                             |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Dados energéticos

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Fonte de Energia                  | ELECTRICITY |
| Certificado Energético válido até | 06.10.2027  |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 12.60 kWh/m²a            |
| Classificação energética                                 | A+                       |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2016                     |

Número da propriedade: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## O imóvel



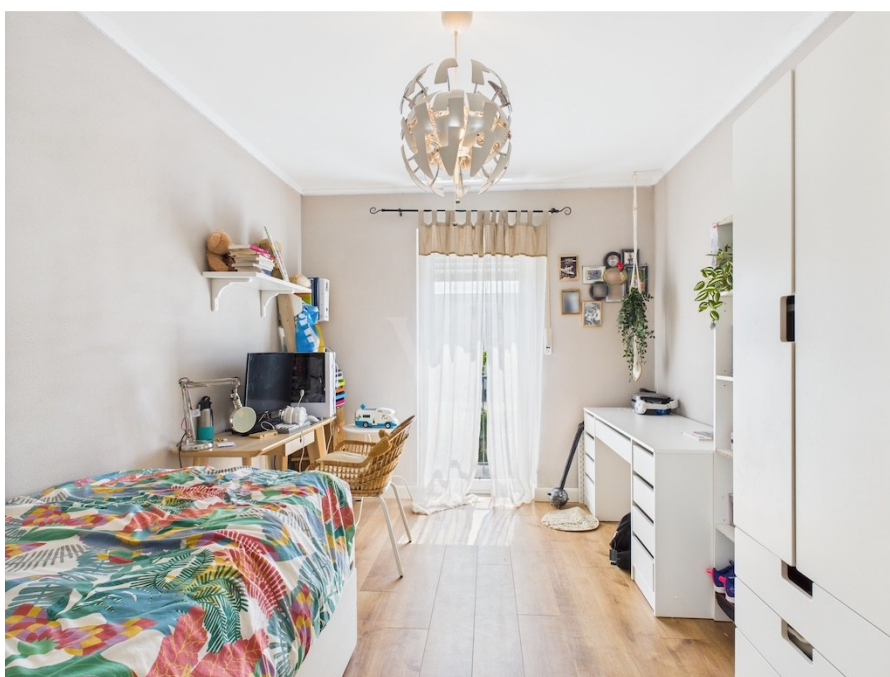
Número da propriedade: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## O imóvel



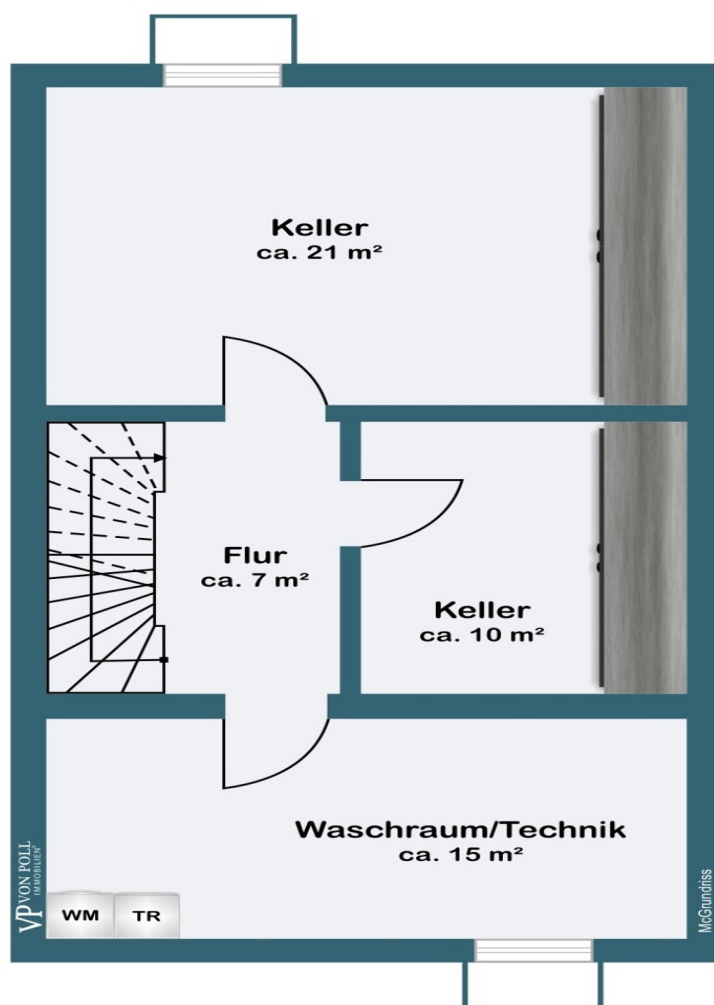
Número da propriedade: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## O imóvel

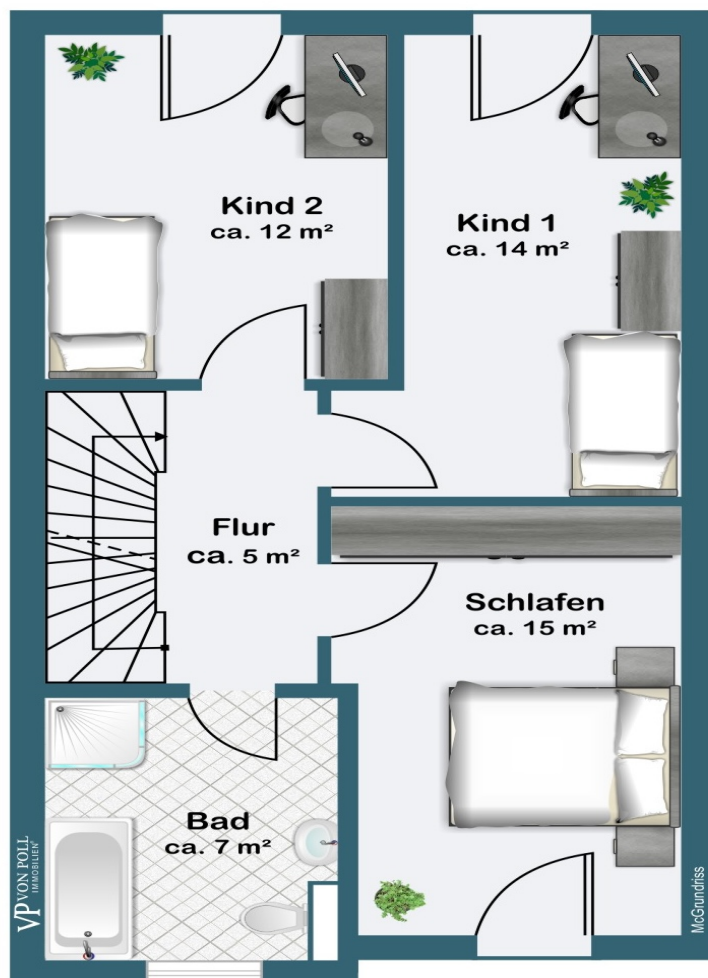


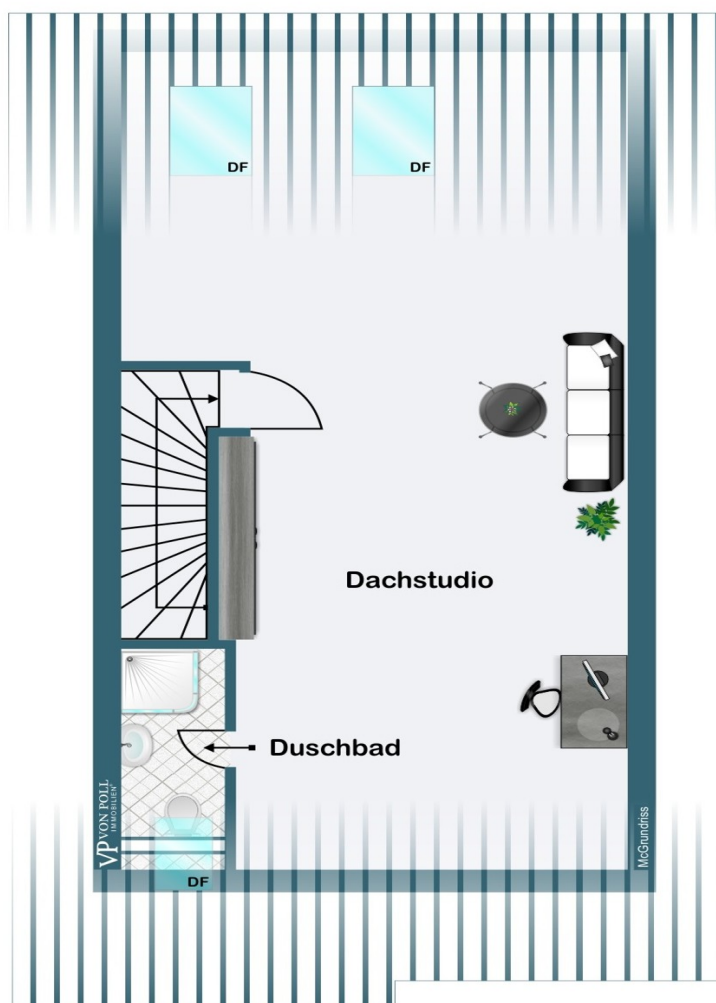
Número da propriedade: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Plantas dos pisos









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: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Uma primeira impressão

Top-modernes und komfortables Niedrigenergie-Reihenmittelhaus (KfW 55) mit Dachgeschossausbau, insgesamt 4 Schlafräume, 2 Bäder, Vollunterkellerung, Garage und Stellplatz im beliebtesten Familien-Neubaugebiet von Ingolstadt-West / Friedrichshofen.

Im Erdgeschoss des wunderbar hellen Reihenhauses in sonniger und unverbaubarer Südausrichtung mit ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich der großzügige Wohn- u. Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse (Pergola mit Glasdach und Markise), Küche, Gäste-WC und Flur mit Garderobe.

Eine massive Treppe mit hochwertigem Natursteinbelag führt in das als Vollgeschoss ausgeführte Obergeschoss mit Eltern-Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer und Bad (mit Wanne und Dusche). Zusätzlich wurde das Dachgeschoss als DG-Studio mit 3 Dachflächenfenster und Duschbad ausgebaut.

Darüber hinaus ist das Reihenhaus voll unterkellert und verfügt neben dem Hauswirtschafts-/ Technikraum und einem Lagerraum zusätzlich über einen Fitnessraum.

Für Fahrzeuge steht eine Garage und ein oberirdischer Stellplatz zur Verfügung.

Número da propriedade: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Detalhes do equipamento

- großes Reihemittelhaus mit DG-Ausbau
- Niedrigenergiebauweise nach EnEV 2016 (KfW 55)
- Realteilung des Grundstücks
- 3 Schlafräume + DG Studio
- 2 Bäder + Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Wärmepumpe
- Entkalkungsanlage
- Garage
- Pkw-Stellplatz

Número da propriedade: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.10.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 12.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Número da propriedade: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

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

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

---

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