

Ingolstadt – Süd

4 ZKB Familien-Gartenparadies IN-Süd, OT Hundszell

????????? ??????????: 24146011



???? ??????: 389.500 EUR • ??????????: ca. 103,73 m² • ??????????: 4

???????? ??????????: 24146011 - 85051 Ingolstadt – Süd

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24146011 - 85051 Ingolstadt – Süd

?? ??? ??????

???????? ??????????	24146011	????? ???????	389.500 EUR
????????????	ca. 103,73 m ²	????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	3,57 % (inkl. MwSt.)
?????????	4	?????????	????????
?????????????? ??? ????????????	3	????????????????????	ca. 0 m ²
??????????	1	????????	?????????, ??????
????? ?????????????	1970		
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 24146011 - 85051 Ingolstadt – Süd

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	187.60 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	31.05.2033	????????????? ?????????????? ???????????	F
????? ????????????	??????	????????????? ?????????????? ???????????	

???????? ?????: 24146011 - 85051 Ingolstadt – Süd

?? ????????



???????? ??????????: 24146011 - 85051 Ingolstadt – Süd

?? ?????????



???????? ?????: 24146011 - 85051 Ingolstadt – Süd

?? ????????



???????? ??????????: 24146011 - 85051 Ingolstadt – Süd

?? ?????????



???????? ?????: 24146011 - 85051 Ingolstadt – Süd

?? ????????



???????? ?????: 24146011 - 85051 Ingolstadt – Süd

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ?????: 24146011 - 85051 Ingolstadt – Süd

??? ?????? ???????????

*** 4 ZKB Familien-Gartenparadieses *** Gepflegte und helle Terrassenwohnung mit herrlichen Garten in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit nur 3 Parteien in beliebter Wohnlage im Süden von Ingolstadt, im Ortsteil Hundszell. Den Mittelpunkt der lichtdurchfluteten Eigentumswohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit bodentiefen Fenster und direkten Zugang auf die sonnige Terrasse in Südausrichtung. Des Weiteren verfügt die Wohnung über ein großzügiges Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, einer Wohnküche mit ausreichend Platz für eine Essecke, Tageslichtbad mit Badewanne und Waschbecken sowie einem separaten WC mit Fenster und eine Abstellkammer. Ein Highlight bietet der herrlich, großzügige Garten in Südausrichtung. Der nichteinsehbare Garten bietet Raum für eine freie Entfaltung der ganzen Familie und Entspannung im Grünen. Schöne Sonnenstunden lassen sich auch auf der Südterrasse genießen. Weitere Annehmlichkeiten dieser Wohnung sind ein Pkw-Stellplatz, ein absperrbares Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein gemeinschaftlicher Waschkeller.

???????? ??????????: 24146011 - 85051 Ingolstadt – Süd

????????????????? ??? ??????????

- großzügig geschnittene 4 ZKB Erdgeschosswohnung
 - Wohnhaus mit nur 3 Parteien (1 x EG, 1 x OG, 1 x DG)
 - herrlich große Südterrasse mit angrenzenden Garten
 - lichtdurchflutetes Wohnzimmer u. Schlafzimmer mit Zugang auf die Terrasse
 - helle u. geräumige Schlafräume
 - Tageslichtbad mit Badewanne u. Waschbecken
 - separates WC
 - Abstellkammer
 - großes Kellerabteil mit Fenstern und Steckdosen
 - Außenstellplatz
 - Glasfaser
 - gemeinschaftlicher Waschkeller
 - gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Modernisierungen:
- 2014 - neue Heizungsanlage, Gasheizung
 - 2014/2015 - neue Laminatböden
 - 2014/2015 - neues Bad
 - 2014/2015 - neues WC
 - 2014/2015 - neue Zimmertüren
 - 2016/2017 - neue Briefkästen
 - 2018/2019 - Erweiterung Terrasse u. Neugestaltung Garten
 - 2022 - neue Hauseingangstüre

???????? ??????????: 24146011 - 85051 Ingolstadt – Süd

??? ??? ??? ????????????

Diese herrliche Wohnung befindet sich in schöner Wohnlage im begehrten Ingolstädter Süden - OT Hundszell. Fußläufig erreichbar befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Supermarkt, eine Bäckerei sowie eine Metzgerei. Die Grundschule, Kindergarten und KiTa befinden sich ebenfalls in nächster Nähe zur Immobilie. Die gute Anbindung an die Innenstadt sowie die Möglichkeit an Freizeitaktivitäten zeichnen die Ideallage dieser Immobilie aus. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt, der Ingolstädter Hauptbahnhof sowie die nächstmögliche Autobahnauffahrt sind in wenigen Kilometern zu erreichen.

???????? ??????????: 24146011 - 85051 Ingolstadt – Süd

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 187.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24146011 - 85051 Ingolstadt – Süd

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Andreas Lindner

Ziegelbräustraße 14 Ingolstadt
E-Mail: ingolstadt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com