

Ingolstadt / Friedrichshofen

# Stylisches Familien-Reihenhaus mit tollem DG-Studio in Top-Wohnlage

Objektnummer: 25146010



KAUFPREIS: 659.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106,35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 154 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25146010                  |
| Wohnfläche   | ca. 106,35 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 2017                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                       |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 659.000 EUR                                           |
| Haustyp               | Reihenmittel                                          |
| Provision             | 3,57 % (inkl. MwSt.)                                  |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                              |
| Bauweise              | Massiv                                                |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Pellet     | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 18.08.2028 | Endenergiebedarf            | 80.00 kWh/m²a  |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | C              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2017           |

Objektnummer: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Die Immobilie



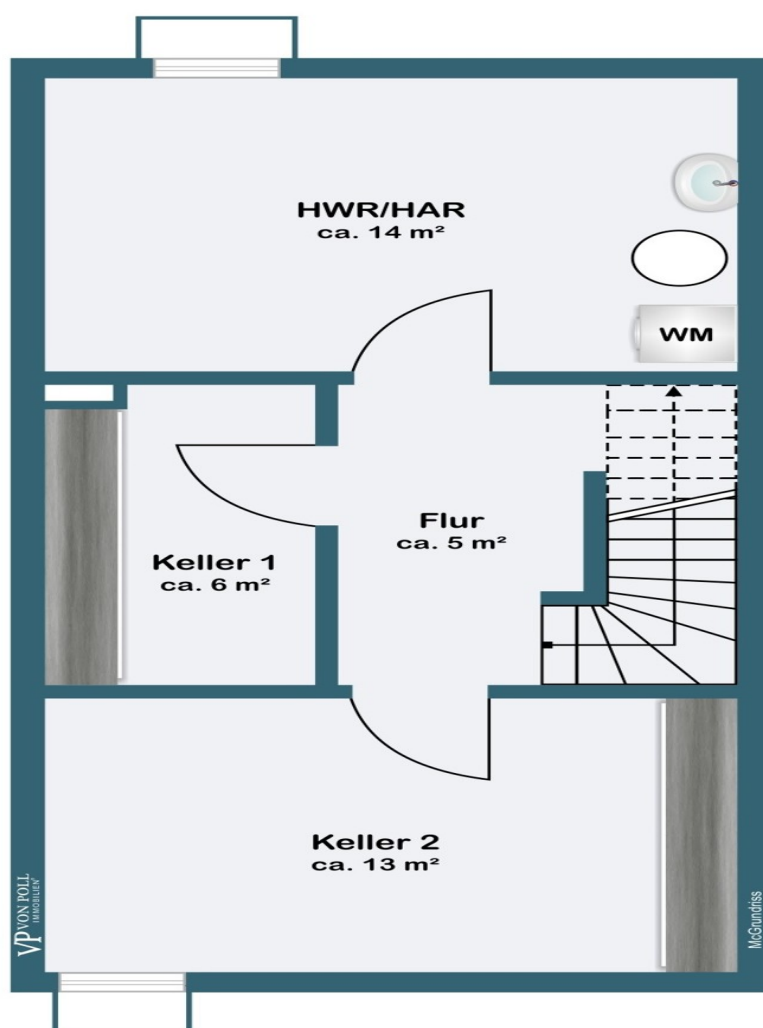
Objektnummer: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

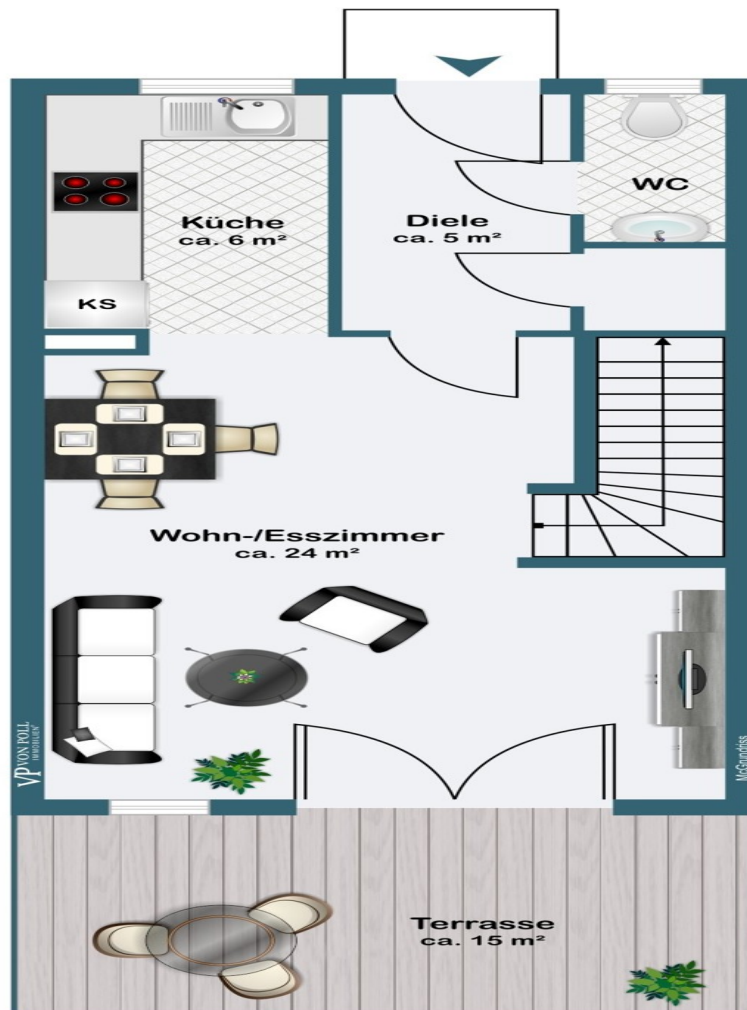
## Die Immobilie

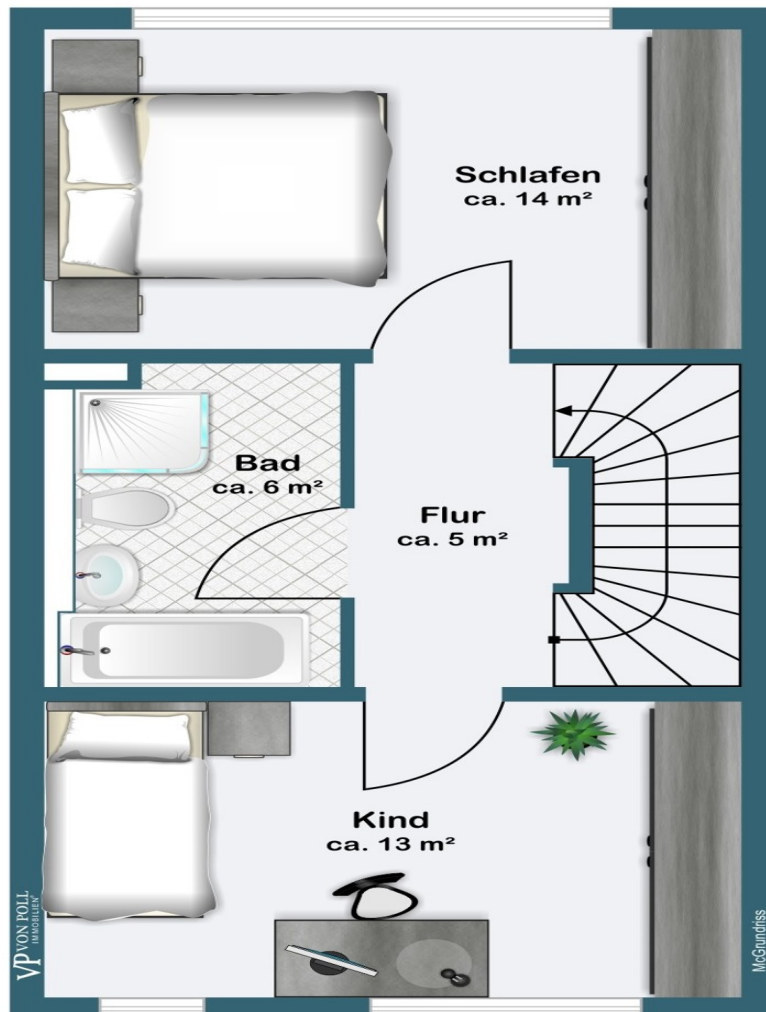


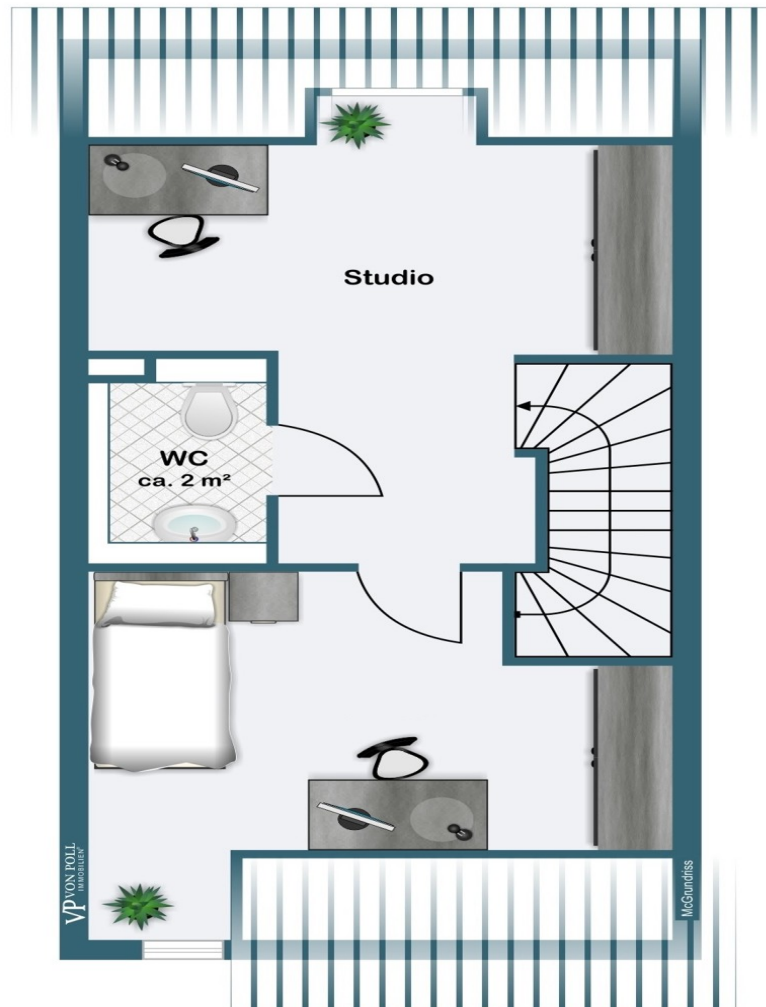
Objektnummer: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## 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: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Ein erster Eindruck

Ein Traum-Reihenhaus wie es sich eine Familie nur wünschen kann... Stylisches Design, komfortabel, hochwertige Ausstattung und überraschend großzügige Wohnräume durch kluge Architektur und Raumgestaltung im überaus beliebten Neubaugebiet IN-Friedrichshofen.

Im Erdgeschoss des modernen Reihenmittelhauses befindet sich der großzügige Wohn- u. Essbereich mit Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse inkl. Aluminium-/Glas-Pergola mit Markise, eine Küche mit hochwertiger Einbauküche, sowie ein Gäste-WC und Flur mit Garderobennische.

Aus dem Wohnbereich im Erdgeschoss gelangt man über die Treppe mit Holzstufen in das Obergeschoss mit Eltern-Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad.

Ein besonderes Highlight des Hauses stellt das herrlich ausgebaute Dachgeschoss mit offenem Galerieraum, einem geschlossenen Raum und WC dar. Kinder werden diesen Bereich lieben. Aber auch für ein Homeoffice bietet die offene Galerie ideale Platzverhältnisse.

Selbstverständlich ist das Haus auch voll unterkellert und verfügt neben dem Hauswirtschaft- u. Technikraum einen Lagerkeller, einen Hobby- o. Fitnesskeller sowie Stellfläche unter der Treppe.

Für Ihre Fahrzeuge stellt das Objekt neben einer Einzelgarage noch ein zusätzlichen oberirdischer Pkw-Stellplatz bereit.

Objektnummer: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Ausstattung und Details

- Massivbauweise, Außenwandstärke 36,5 cm, KfW 70
- Grundstück Haus u. Garten - Realteilung
- moderne Architektur und durchdachte Raumaufteilung
- Dachgeschossausbau
- Vollunterkellerung
- moderne Innentüren in Weißlack
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster, 3-fach-Verglasung
- Terrassen Pergola Aluminium/Glas mit Markise
- Gemeinschaftliche Pelletheizung
- Gemeinschaftliche Wasserenthärtungsanlage
- 1 Garage mit Stromanschluss
- 1 Pkw-Stellplatz vor der Garage

Objektnummer: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2028.

Endenergiebedarf beträgt 80.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## 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)