

Ingolstadt / Friedrichshofen

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

CODICE OGGETTO: 25146009



PREZZO D'ACQUISTO: 728.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 177 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

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

CODICE OGGETTO: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25146009                             |
| Superficie netta    | ca. 143 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| DISPONIBILE DAL     | 01.09.2025                           |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 2017                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 728.000 EUR                                                            |
| Casa                   | Villa a schiera centrale                                               |
| Compenso di mediazione | 3,57 % (inkl. MwSt.)                                                   |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                 |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                              |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Dati energetici

|                                               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|
| Riscaldamento                                 | ELECTRICITY |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 06.10.2027  |

|                                                                |                     |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione<br>energetica                                   | Diagnosi energetica |
| Consumo<br>energetico                                          | 12.60 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza<br>energetica                             | A+                  |
| Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 2016                |

CODICE OGGETTO: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## La proprietà



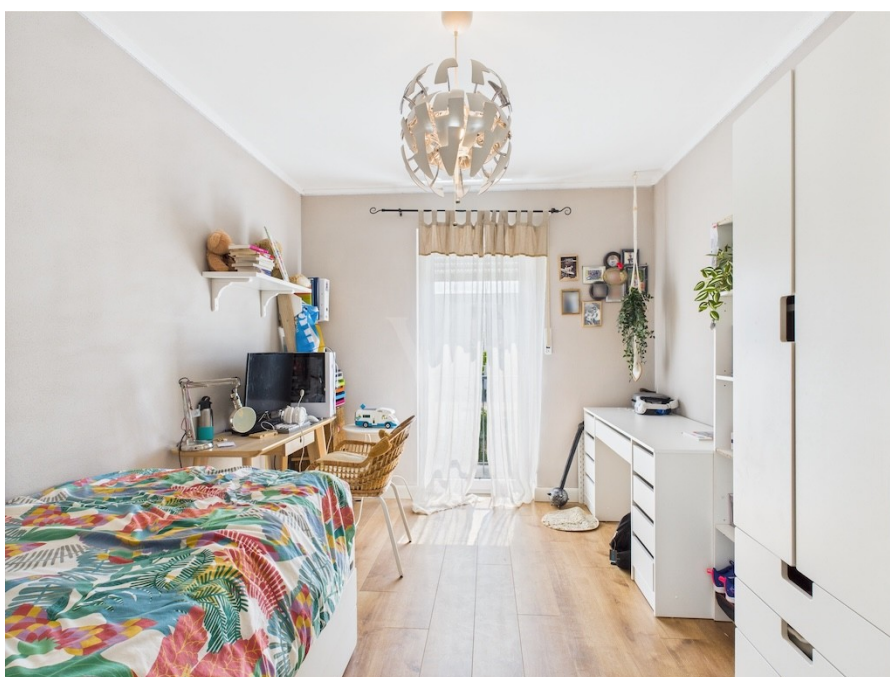
CODICE OGGETTO: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## La proprietà



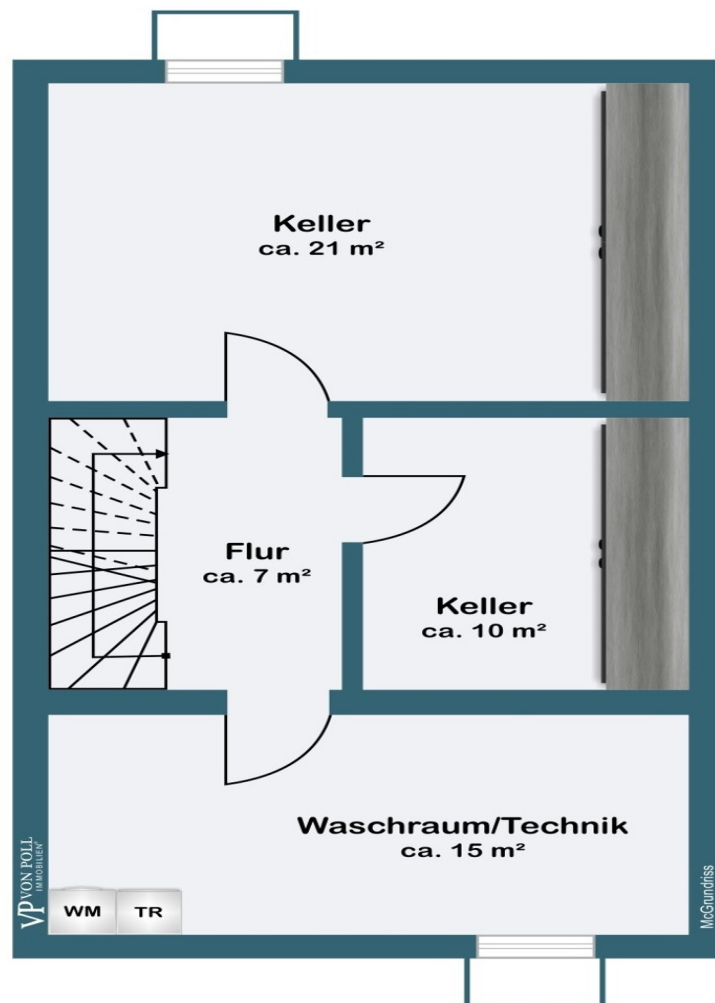
CODICE OGGETTO: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## La proprietà

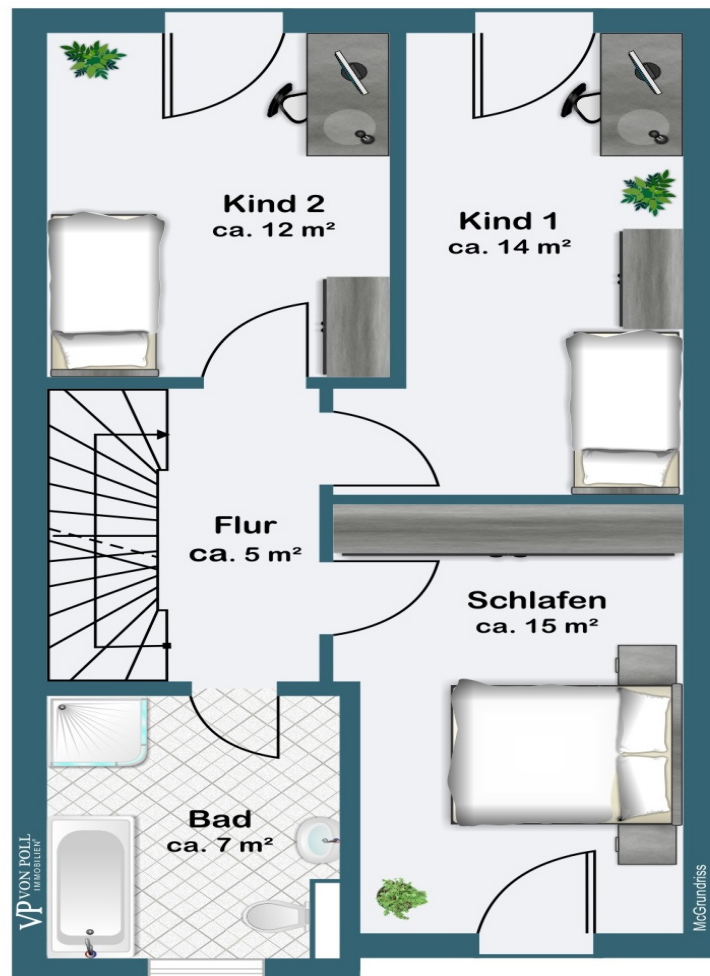


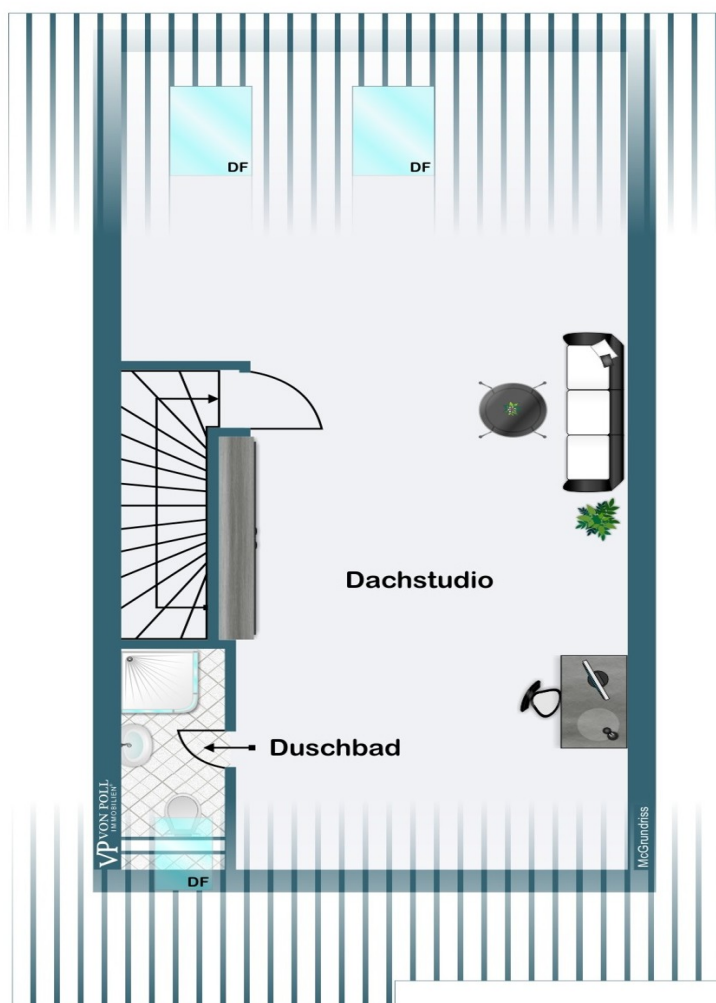
CODICE OGGETTO: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## 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: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25146009 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Partner di contatto

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

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

E-Mail: [ingolstadt@von-poll.com](mailto:ingolstadt@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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