

Ingolstadt / Friedrichshofen

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

*CODICE OGGETTO: 25146010*



PREZZO D'ACQUISTO: 659.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106,35 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 154 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25146010 - 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: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25146010                             |
| Superficie netta    | ca. 106,35 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 4                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 2017                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 659.000 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: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## Dati energetici

|                           |            |                                                       |                     |
|---------------------------|------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento             | Pellet     | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | 18.08.2028 | Consumo energetico                                    | 80.00 kWh/m²a       |
| VALIDO FINO A             |            | Classe di efficienza energetica                       | C                   |
|                           |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2017                |

CODICE OGGETTO: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## La proprietà



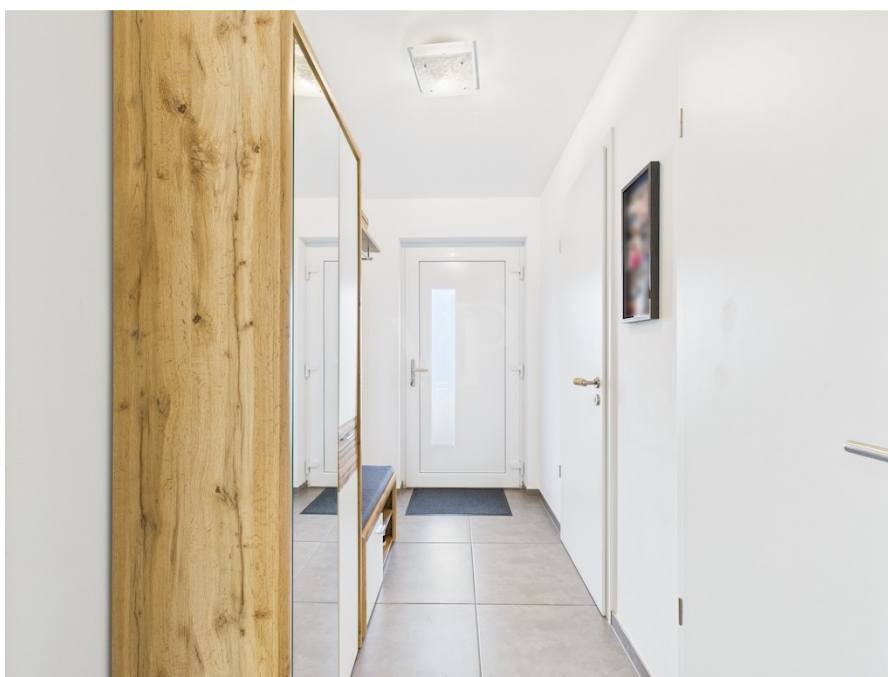
CODICE OGGETTO: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## La proprietà



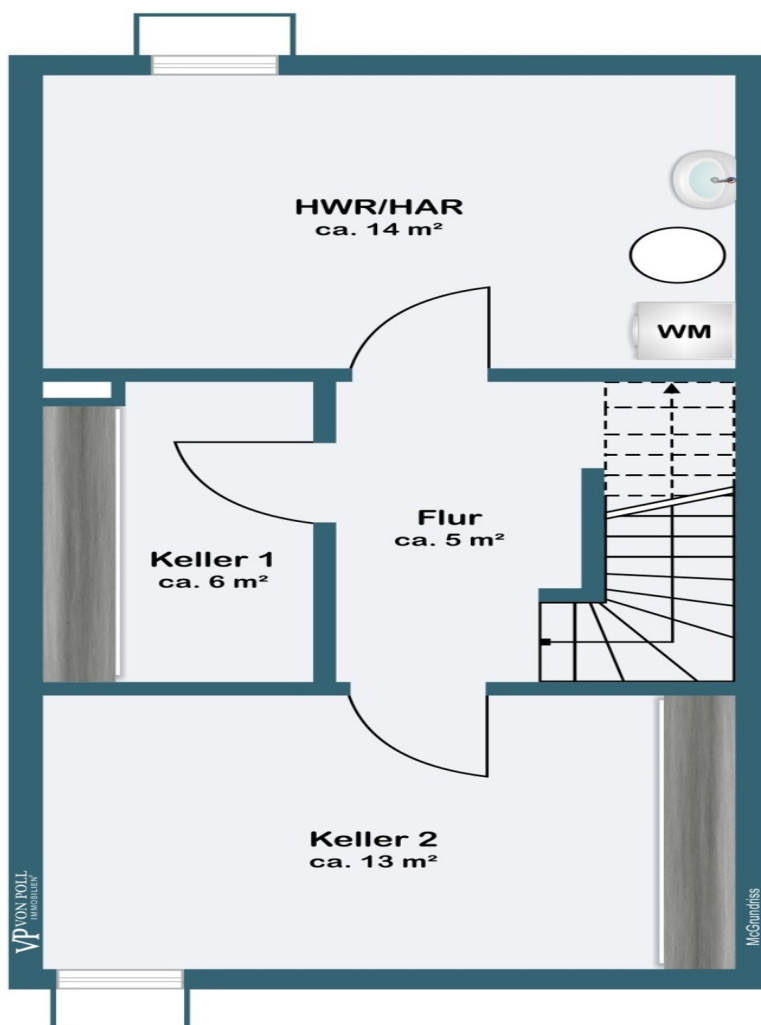
CODICE OGGETTO: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

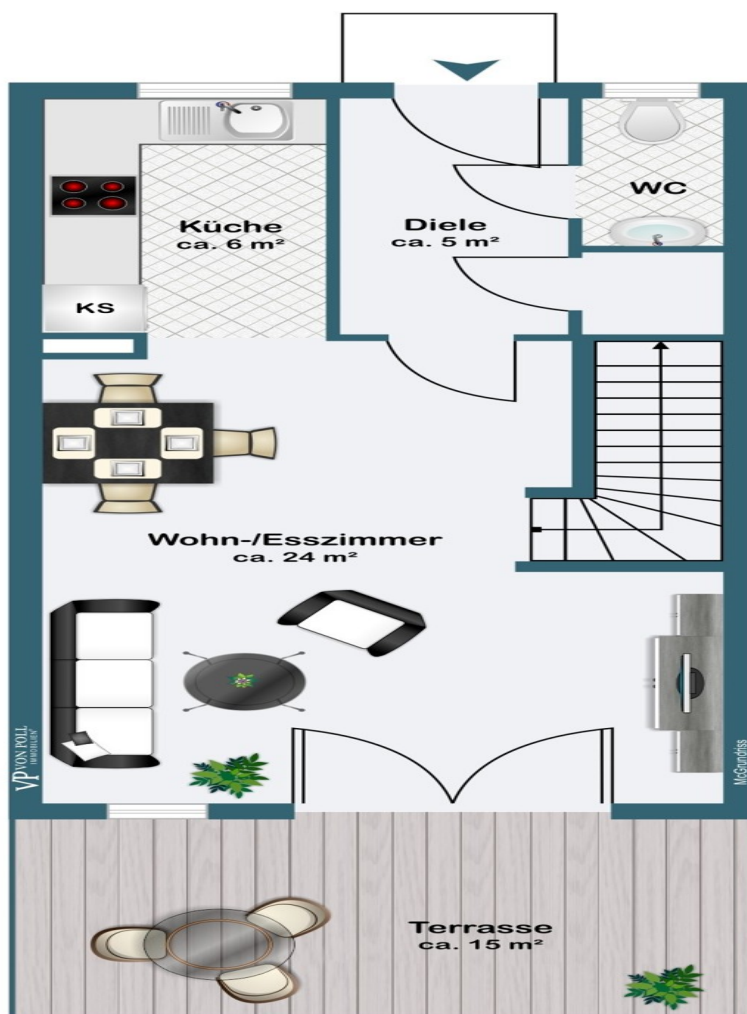
## La proprietà

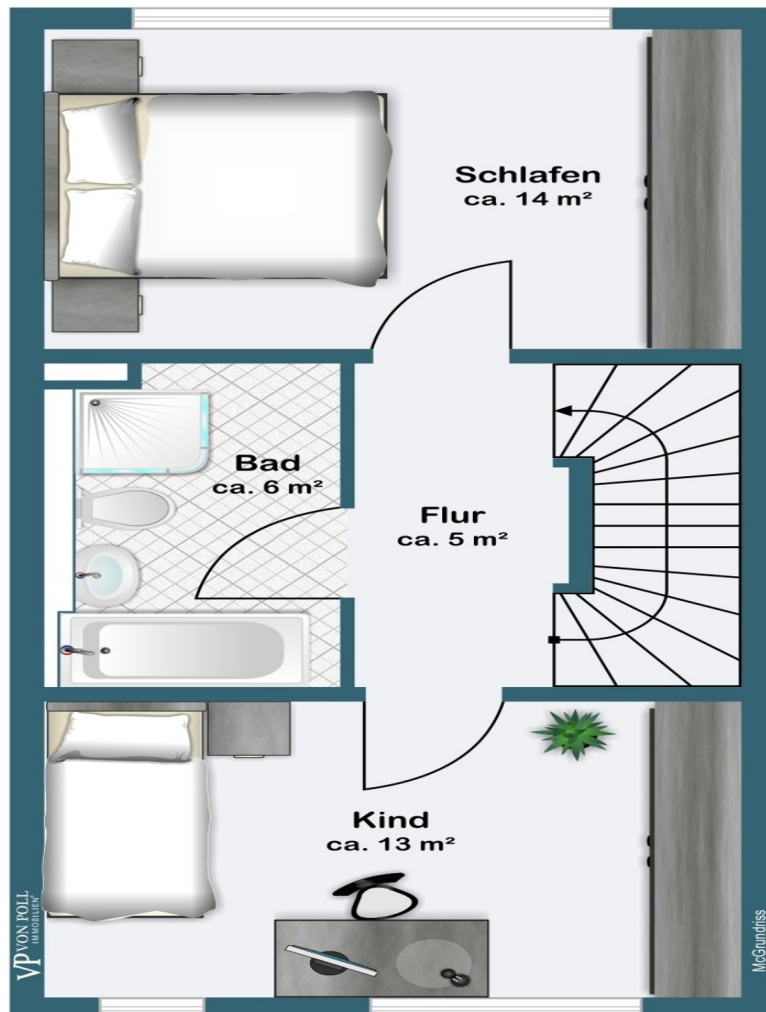


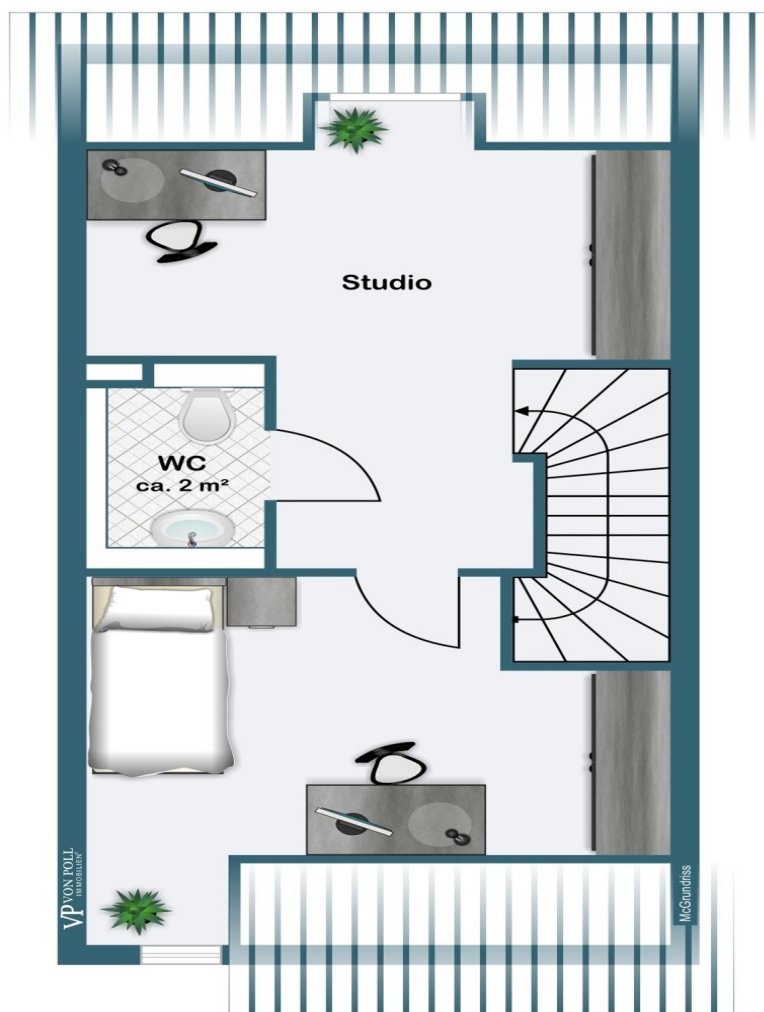
CODICE OGGETTO: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen

## 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: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen**

## Una prima impressione

Ein Traum-Reihenhaus wie es sich eine Familie nur wünschen kann... Stylishes 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.

**CODICE OGGETTO: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25146010 - 85049 Ingolstadt / Friedrichshofen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.8.2028. Endenergiebedarf beträgt 80.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODICE OGGETTO: 25146010 - 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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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