

Ingolstadt

# Stylisches Atelier / Agentur / Büro nahe Hauptbahnhof - IN-Süd

????????? ??????????: 25146018\_1



???? ??????: 190.000 EUR • ??????: 3

??????? ???????: 25146018\_1 - 85051 Ingolstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25146018\_1 - 85051 Ingolstadt

?? ??? ??????

|                    |                    |                  |                        |
|--------------------|--------------------|------------------|------------------------|
| ??????? ?????????  | 25146018_1         | ???? ??????      | 190.000 EUR            |
| ???????            | 3                  | ?????????        | 3,57 % (inkl. MwSt.)   |
| ???? ????????????  | 1993               | ????????? ?????? | ca. 218 m <sup>2</sup> |
| ????? ???????????? | 3 x ????????????   |                  |                        |
|                    | ????? ???????????? |                  |                        |

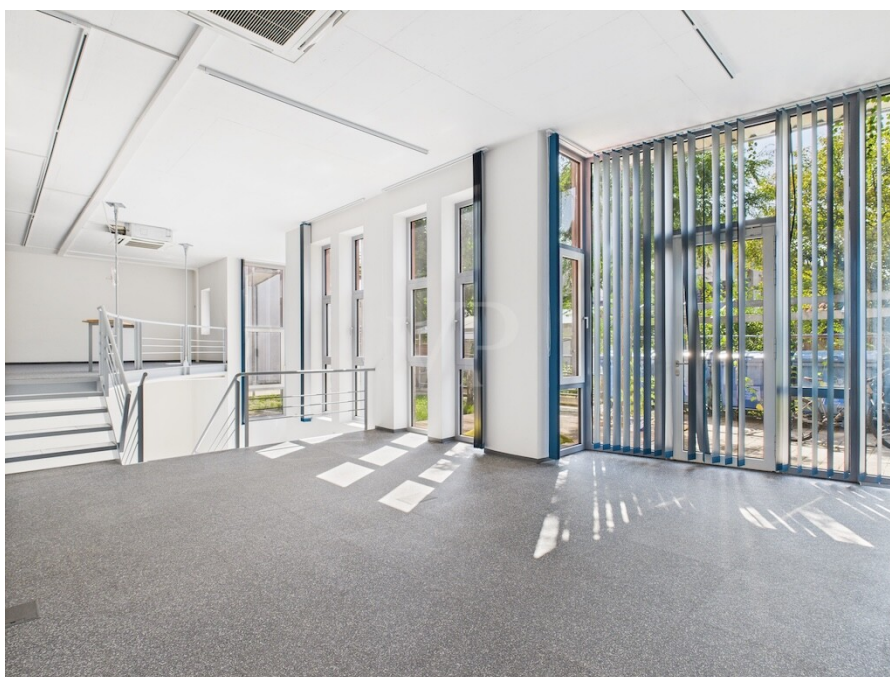
??????? ?????????: 25146018\_1 - 85051 Ingolstadt

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

|                  |            |                  |                |
|------------------|------------|------------------|----------------|
| ???? ??????????? | ?????      | ???????????????? | VERBRAUCH      |
| ????????????     | 14.09.2029 | ??????????       |                |
| ???????????????? |            | ??????           | 184.00 kWh/m²a |
| ?????? ??        |            | ????????????     |                |
|                  |            | ??????????       |                |
|                  |            | ??????????       | F              |
|                  |            | ????????????     |                |
|                  |            | ??????????       |                |
|                  |            | ???? ??????????? | 1993           |
|                  |            | ???????? ?? ??   |                |
|                  |            | ??????????       |                |
|                  |            | ???????????????? |                |

??????? ?????????: 25146018\_1 - 85051 Ingolstadt

?? ????????





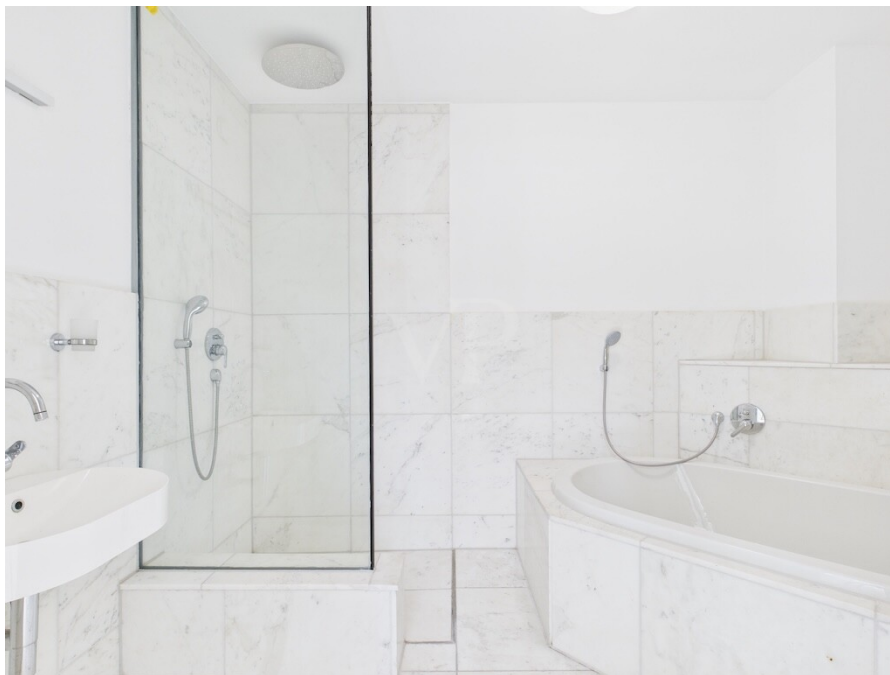
??????? ?????????: 25146018\_1 - 85051 Ingolstadt

?? ????????



??????? ?????????: 25146018\_1 - 85051 Ingolstadt

?? ????????



??????? ???????: 25146018\_1 - 85051 Ingolstadt

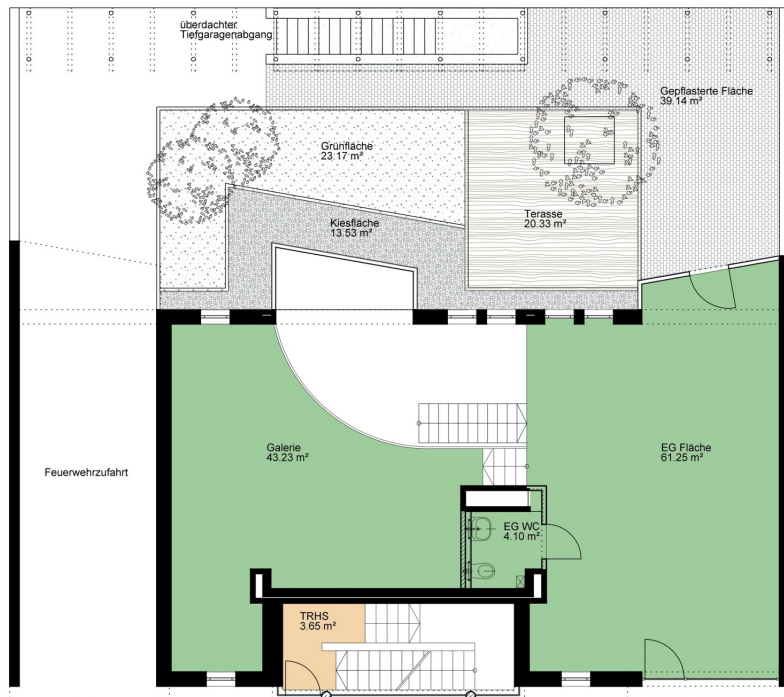
?? ????????





??????? ???????? : 25146018\_1 - 85051 Ingolstadt

???????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25146018\_1 - 85051 Ingolstadt

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

Jetzt günstig in die eigene Gewerbeimmobilie investieren durch Erbpacht!

Stylisches Atelier / Agentur- Büro / Laden auf zwei Etagen in guter Geschäftslage direkt an der Münchener Straße, unweit Hauptbahnhof, IN-Süd

Die lichtdurchflutete und klimatisierte Gewerbefläche verfügt über einen Erdgeschossbereich / Ausstellungsfläche mit Gäste-WC, eine großzügige Galerie, ein Souterrain mit Küchenanschlussmöglichkeit, Aufenthalts-/ Essbereich, Carrara-Marmorbad und WC, sowie über einen innenliegenden Kellerraum und einen Kellerraum mit Kellerfenster.

Als Besonderheit verfügt die Immobilie auch über einen schönen Aussenbereich mit Terrasse und kleinem Garten.

Bei diesem Objekt haben Sie die einmalige Möglichkeit günstig in Ihr eigenes Gewerbeobjekt durch Erbpacht zu investieren. Der Erbpachtvertrag läuft noch bis 31.12.2089. Die augenblickliche Erbpacht beträgt mtl. anteilig 407,61 €.

??????? ?????????: 25146018\_1 - 85051 Ingolstadt

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

- Gewerbefläche auf zwei Ebenen
- klimatisiert
- gute Geschäftslage an der Münchener Straße
- große bodentiefe Fensterflächen
- WC im Erdgeschoss
- Carrara-Marmorbade im Souterrain
- Küchenanschluss im Souterrain
- eigene Terrasse und kleiner Gartenbereich
- 3 oberirdische Pkw-Stellplätze



??????? ?????????: 25146018\_1 - 85051 Ingolstadt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 184.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
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 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.

??????? ???????: 25146018\_1 - 85051 Ingolstadt

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

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

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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