



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

2 Häuser auf 828 qm: Solides EFH mit Schwimmb., Bj. 76 + gemütl. Haus, Bj. 1921, Stadtnah, IN-Nord-Ost

Objekt: PPI116723 • 85055 Ingolstadt
829.000,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI116723
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	3 Freiplätze 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Wohnfläche	ca. 226 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 828 m ²
Anzahl sep. WC	3
PLZ	85055
Ort	Ingolstadt
Kaufpreis	829.000,00 €
Außen-Provision	2,5 % zuzügl. 19 % USt
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	sofort
Baujahr	1976
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	219,9 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	25.09.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1974
wesentlicher Energieträger	Öl



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Beschreibung

Auf diesem Grundstück mit insgesamt 828 qm erhalten Sie 2 Häuser! Das kleinere Haus, Bj.1921, ca. 76 qm und 3 ZKB wurde immer renoviert, die Ölheizung wurde in 2006 erneuert. Das Haus ist seit 2020 vermietet und sehr gepflegt.

Das jüngere EFH wurde ca. im Jahre 1976 in Ziegelbauweise solide gebaut und ist in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Die Raumaufteilung ist großzügig geplant, schon der Eingangsbereich ist geräumig und offen. Geschickt wurde eine separate Garderobe geschaffen. Die Küche mit Abstellraum ist hell und hat noch Platz für einen Esstisch, danach folgt das angrenzende Esszimmer mit einer gemütlichen Eckbank. Der große Wohnraum ist ein Highlight: Hier öffnet sich die Decke weit nach oben, durch ein Dachliegefenster kommt zusätzlich viel Licht in den Raum. Der Blick zum offenen Kamin und durch die großzügige Fensterfront zur überdachten Terrasse mit West-Ausrichtung ist toll. Geschützt kann hier das Leben nach draußen verlegt werden. Weitere Zimmer im Erdgeschoß sind ein Gäste- oder Büroraum, ein großes Schlafzimmer, ein WC, ein Haushaltsraum sowie das großzügige Bad im Retro-Stil.

Das Dachgeschoß wurde mit 2 Zimmern und einem WC ausgebaut, jedoch ist der Kniestock und damit die Höhe nicht so hoch, wie damals geplant.

Im Keller wurde ein großes Schwimmbad mit Sauna und Ruhebereich eingebaut. Über die große Fensterfront, durch die man auch nach draußen und in den Garten gelangt, kommt viel Tageslicht ins Schwimmbad, das still-gelegt ist. Ein Atelier/Büro/eine Werkstatt würde sich hier als Alternative gut anbieten.

Weitere Räume im Keller sind ein großer Hobbyraum, eine Werkstatt mit Zugang zum Garten, ein Vorratsraum sowie der Heizraum und die Öltanks. Die Heizung wurde 2004 erneuert.

Eine Garage befindet sich an der Straße, die andere Garage liegt neben dem Hauseingang. Durch diese gelangt man auch in den hinteren Gartenbereich.

Beide Häuser stehen auf einem Grundstück und werden zusammen verkauft, eine Teilung ist möglich.

Lage

Die Lage im Nord-Osten von Ingolstadt hat eine sehr gute Anbindung und Infrastruktur: In wenigen Minuten sind Sie auf der A9 München-Nürnberg, zur AUDI sind es 10 Minuten. Die Stadtmitte erreichen Sie auch in 10 Minuten, mit dem Fahrrad in 15 Minuten. Busverbindungen, Einkaufsmöglichkeiten, Erholung durch den naheliegenden Park liegen quasi vor der Haustüre und sind bequem zu erreichen.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Ausstattung

EFH Baujahr 1921:

- 3 ZKB, ca. 76 qm
- einfache Bauweise, Ölheizung wurde 2006 erneuert
- seit 2020 vermietet

EFH Baujahr 1975:

- 5 - 6 ZKB, ca. 150 qm
- Ziegelbauweise und Betondecken
- Holzfenster
- Natursteinböden, Fliesen, Parkettböden, Teppichböden
- Einbauküche
- offener Kamin im Wohnzimmer
- überdachte Terrasse mit Windschutz
- teilweise Holzdecken und Holzwandverkleidungen
- Schwimmbad mit Sauna und Partykeller
- 2 Einzelgaragen
- Ölzentralheizung erneuert in 2004

Das Haus ist sehr solide gebaut, es ist trocken und hat viel Potenzial.

Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und vom Verkäufer übernommen. Für die Richtigkeit kann Petra Poeschmann Immobilien keine Gewähr übernehmen.

Bitte beachten Sie die Widerrufserklärung, die Datenschutzbestimmungen und die Provisionsvereinbarung.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Hausansicht



Eingangsbereich



Eingangsbereich mit Garderobe



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Garderobe



Wohnbereich



Wohnbereich mit Blick auf Terrasse



überdachte Terrasse



Küche mit Essbereich



Küche



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Essbereich in Küche



Esszimmer



Zimmer im EG



Schlafzimmer



Bad



Bad-



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



ausgebautes Dach



Schwimmbad



Sauna



Partykeller



EFH Bj. 1921



Drohnenansicht EFH Bj.21



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Poeschmann
PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN
Friedrich-Ebert-Str. 47
85055 Ingolstadt

Telefon: +49 (0) 841 931 14 47

Mobil: +49 (0) 175 931 14 57

E-Mail: anfragen@immo-poeschmann.de

Web: immobilien-poeschmann.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.