



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

# \*PROVISIONSFREI\* Junge moderne DHH, Bj.2020, 5 ZKB, ca.180 qm, KfW55, Garage & Carport, IN Mailing

Objekt: PPI123125 • Am Badanger 7 a • 85055 Ingolstadt / Mailing  
699.000,00 €





## Objektdaten

<b>ImmoNr</b>	PPI123125
<b>Befuehrung</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Wärmepumpe
<b>Etagenzahl</b>	3
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Stellplätze</b>	2 Freiplätze 1 Garage
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	ca. 180 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 13 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	5
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 271 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Straße</b>	Am Badanger
<b>Hausnummer</b>	7 a
<b>PLZ</b>	85055
<b>Ort</b>	Ingolstadt / Mailing
<b>Kaufpreis</b>	699.000,00 €
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Doppelhaushälfte
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	Frühjahr 2026
<b>Baujahr</b>	2020
<b>Zustand</b>	Neuwertig
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis Gewerbe
<b>Endenergiebedarf</b>	20,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

<b>Energieausweis gültig bis</b>	28.01.2030
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2020
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Umweltwärme
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A+
<b>Warmwasser enthalten</b>	Ja



## Beschreibung

Kommen Sie rein in diese rundum gelungene Doppelhaushälfte und fühlen Sie sich gleich wohl und geborgen!

Der Eingangsbereich ist freizügig gestaltet und bietet viel Platz. Hier befindet sich neben dem Gäste-WC auch der Zugang zum großen Hauswirtschaftsraum mit dem Heiz- und Technikraum. Die offen gestaltete, gemütliche Küche wird durch eine separate Speisekammer ergänzt. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer ist wunderbar geräumig und bietet für einen großen Esstisch und eine Wohnlandschaft genug Spielraum. Viel Licht kommt durch die großen Schiebe-Hebetüren, die den direkten Zugang auf die Terrasse und den Garten ermöglichen. Ein Schwedenofen im Wohnbereich sorgt für zusätzliche, wohlige Wärme.

In das 1. Obergeschoß kommt man über eine moderne, pulverbeschichtete Stahltreppe, die mit Eichenechtholzstufen ein echter Hingucker ist. Hier befinden sich das Elternschlafzimmer und 2 Kinderzimmer sowie das hübsche Bad mit großer begehbare Dusche und Badewanne. Wellness ist hier garantiert!

Der hochwertige Eichen-Echtholzparkettboden zieht sich durch das ganze Haus, wodurch alle Räume warm und einladend wirken.

Weiter geht es über die moderne Treppe ins Dachgeschoß, das mit dem zweiten Bad und den beiden Räumen, abgetrennt durch eine Schrankwand, wie ein eigenes Apartment im Haus ist. Die individuelle Nutzung ist vielfältig und das Studio kann als Büro, Jugendzimmer, Elternzimmer, etc. genutzt werden.

Ein Teil der großen Terrasse ist überdacht, der nicht überdachte Teil ist mit einer elektrischen Markise versehen. Von der Garage besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und dem Garten.

Die Zufahrt zum Haus erfolgt über ein Wegerecht der 3 anderen DH-Hälften und ist im Grundbuch eingetragen. Zum Haus gehört eine Garage sowie ein überdachter Stellplatz davor. Der Hof vorm Eingang ist großzügig und wird als Spiel- und Sitzecke genutzt.

Rundum erwartet Sie ein modernes Haus mit erstklassiger Ausstattung!

Das Haus kann nach Absprache zeitnah bezogen werden.



## Lage

In Mailing, einem sehr gefragten Stadtteil von Ingolstadt, wohnt man in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung mit hervorragender Infrastruktur. Der Stadtteil kombiniert naturnahe Lage mit urbaner Anbindung – perfekt für alle, die die Nähe zur Stadt suchen, aber im Grünen leben möchten.

- Schnelle Anbindung: In wenigen Minuten erreichen Sie die B16 sowie die A9 – ideal für Pendler oder Familien mit vielseitigen Zielen.
- Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar.
- Freizeit & Erholung: Der nahegelegene Auwaldsee, Donauauen und zahlreiche Rad- und Spazierwege bieten perfekte Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.
- Industrie & Wirtschaft: Die Nähe zu großen Arbeitgebern wie Audi, Airbus Defence oder den Kliniken Südostbayern machen die Lage auch beruflich attraktiv.

## Ausstattung

Das Top-moderne und erst 5 Jahre junge Doppelhaus wurde mit hochwertigen Baumaterialien in 2020 erbaut und bietet erstaunlich viel Ausstattung:

- hochwertiger Eichen-Echtholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- hochwertige Fliesen in Küche, Flur und Bäder
- Gäste-Toilette im Erdgeschoß
- Bad mit Wanne und Dusche im 1. OG
- Bad mit Dusche im DG
- elektrische Rollläden
- Wohnzimmerschiebetüre mit elektrischer Außenjalousien
- überdurchschnittliche Elektrifizierung, SAT-Anlage mit Output in allen Schlaf- und Wohnräumen
- Glasfaseranschluss
- hochwertige Deckeneinbaustrahler im ganzen Haus
- Zimmertüren in Eiche furniert
- Edelstahl-Außenkamin für Schwedenofen (dauerbrand) mit Speckstein
- Terrasse teilüberdacht, elektrische Sonnenmarkise

Das Haus ist nicht unterkellert. Der Hauswirtschaftsraum bietet neben der Heizungs- und Haustechnik auch Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner. Hier gibt es auch noch viel



Platz als Stauraum.

Die Bauweise des KfW 55 Energieeffizienzhaus ist von hoher Qualität:

- Massivbauweise (42 Wandstärke)
- Heizung: Luftwärmepumpe, außen auf dem Garagendach angebracht
- Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima, gesteuert über Thermostate in jedem Raum
- Photovoltaik Anlage 5kwp
- Dreifach isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden, elektrisch gesteuert
- Stahlwangenreppe Pulver beschichtet mit Stufen in Eiche massiv
- Treppengeländer und Handlauf in Edelstahl mit Glasfüllung
- Anthrazitfarbene Dachziegel
- große Dachgauben für mehr Wohnraum
- Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb
- Carport vor der Garage
- großer Balkon mit 20 qm
- große Süd-West-Terrasse mit 30 qm, teilüberdacht

Der Verkauf ist für den Käufer provisionsfrei!

## Sonstige Angaben

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

Das Haus kann nach Absprache mit den Eigentümern zeitnah bezogen werden.

Für eine Besichtigung können Sie mit uns einen passenden Termin vereinbaren.

Für den Käufer fällt keine Maklerprovision an!



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Küche mit Speisekammer



Ess-Wohnbereich



Wohnbereich



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Terrasse teilüberdacht



Terrasse



Flurbereich 1. OG



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



Bad im 1. OG



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Bad im 1. OG



Treppe zum DG



Dachgeschoß



Bad im Dachgeschoß



Bad im Dachgeschoß



Zufahrt



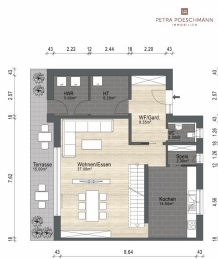
PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Ansicht Hauseingang und Hofeinfahrt



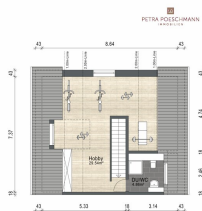
Hausansicht von oben



Grundriss bemaßt EG



Grundriss bemaßt OG



Grundriss bemaßt DG



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Pöschmann  
PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN  
Friedrich-Ebert-Straße 47  
85055 Ingolstadt

Telefon: +49 (0) 841 931 14 47

Mobil: +49 (0) 175 931 14 57

E-Mail: [anfragen@immo-poeschmann.de](mailto:anfragen@immo-poeschmann.de)

Web: [immobilien-poeschmann.de](http://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.