



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

TOP-Lage in IN-Süd, Haunwöhr: Hübsche DHH mit 4 ZKB, Bj. 2011, wunderbarer Garten, Garage

Objekt: PPI108322 • 85051 Ingolstadt
710.000,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI108322
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	85051
Ort	Ingolstadt
Wohnfläche	ca. 130 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 280 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Terrasse	Ja
Baujahr	2011
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	73,6 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	01.09.2021
Baujahr lt. Energieausweis	2011
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	710.000,00 €
Außen-Provision	2 % vom Kaufpreis inkl. 19 % USt



Beschreibung

Diese hübsche Doppelhaushälfte ist mal was anderes: ein eleganter hochwertiger Fliesenboden zieht sich durch das Erdgeschoss - mit der Fußbodenheizung ist hier ein gemütliches Raumklima vorhanden. Im Eingangsbereich gibt es ein Extra-WC und eine geräumige Nische für die Garderobe. Der große, offene Wohnraum ist ein Highlight: Hier lassen die großen Fenster und Fenstertüren viel Licht in den Raum, das riesige, rahmenlose Fenster im Wohnbereich gibt den Blick in den mit Liebe angelegten Garten frei. Auch das elegante große Fenster im Essbereich vor der Küche ist ein Hingucker. Die hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten und Granitplatte passt perfekt zum Stil des Hauses und fügt sich harmonisch zum Ess- und Wohnbereich. Geschickt wurde noch ein großer Stauraum unter der Treppe zum OG versteckt, indem sich auch die Haustechnik befindet. Im Obergeschoss gibt es 3 helle Schlafzimmer sowie das große Bad mit riesigem Duschbereich und einem Doppelwaschbecken. Waschmaschine und Trockner haben hinter einer Vormauerung auch noch Platz.

Der Garten wurde hübsch angelegt, die große Terrasse lädt zum Sonnen und Grillen ein. Rosen, Stauden, Kieselsteinwege - mediterraner Flair garantiert!

Zum Haus gehört eine Garage, auf einen Keller wurde verzichtet. Die Gastherme befindet sich im Dachgeschoß des Hauses, hier hat man über eine ausziehbare Leiter Zugang.

Lage

Die DHH befindet sich im besten Süden von Ingolstadt - im Stadtteil Haunwöhr. Hier ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben: Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Ärzte.....alles befindet sich in der Nähe. Zur Stadtmitte sind es mit dem Fahrrad entlang der Donau 10 Minuten, mit dem Auto ein paar Minuten. Auf der A9 sind Sie in 10 Minuten, zum Hauptbahnhof sind es wenige Minuten.

Das Haus steht in dritter Reihe von der Straße weg und ist dadurch sehr ruhig gelegen.

Ausstattung

Die Ausstattung der hübschen Doppelhaushälfte wurde hochwertig und geschmackvoll gewählt:

- dunkler eleganter Fliesenboden im gesamten Erdgeschoss
- hochwertige Einbauküche
- neue Vinylböden in den 3 Schlafzimmern im OG
- Bad mit großem Duschbereich, Doppelwaschbecken und Platz für Waschmaschine+Trockner
- Fußbodenheizung im ganzen Haus



- Satellitenanlage
- in jedem Zimmer wurden Netzkabel mit Netzwerkdosen verlegt
- elektrische Rollläden
- Dachboden mit viel Stauraum (Kellerersatz)
- Gastherme im Dachboden
- SOLAR-Anlage auf dem Dach zur Erwärmung des Warmwassers
- Glasfaseranschluss liegt im Haus
- schön angelegter Garten
- Einzelgarage direkt vor dem Haus
- Stellplatz vor der Garage

Das Haus wurde in Ziegel-Massivbauweise 2011 erstellt.

Sonstige Angaben

Eigenbedarf ist nach Absprache möglich.

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

Bitte beachten Sie die Widerrufserklärung und die Datenschutzbestimmungen.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Essbereich



Einbauküche



Wohnbereich



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Gäste WC



Badezimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Garten



Terrasse



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.