



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

DHH mit Potenzial, 5 ZKB, ca. 135 qm, Garten mit freiem Blick, 450 qm Grund, IN-Süd, Ringsee

Objekt: PPI115423 • Kothauer Straße 135 a • 85053 Ingolstadt
595.000,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI115423
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Wohnfläche	ca. 135 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 450 m ²
Anzahl sep. WC	1
Straße	Kothauer Straße
Hausnummer	135 a
PLZ	85053
Ort	Ingolstadt
Kaufpreis	595.000,00 €
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	ab sofort
Baujahr	1973
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	224,5 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	31.07.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1973



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

wesentlicher Energieträger

Gas



Beschreibung

Hier in Ringsee lässt es sich gut leben! Sie werden überrascht sein, wie großzügig das Haus von innen ist: Im Erdgeschoss befindet sich rechts ein Gäste-WC und links die separate Wohnküche, in der ein großer Tisch Platz hat. Geradeaus kommt man in das sehr große und lichtdurchflutete Wohnzimmer. Die Wand zwischen Küche und Wohnzimmer könnte auch geöffnet werden. Auf der Terrasse genießt man den schönen Garten mit alten Obstbäumen. Von hier haben Sie einen freien Blick über Felder, die Aussicht ist toll.

Über den breiten, hellen Treppenaufgang kommt man ins Obergeschoss: Hier befinden sich ein offener Abstellraum, das große Bad sowie weitere 4 helle Zimmer. Ein Balkon gehört zum größten Zimmer, auch hier wieder mit freiem Blick über die Felder.

Weiter geht es über den Treppenaufgang zum nicht ausgebautem Dach, das sich für einen Ausbau sehr gut eignet oder als weiterer Stauraum genutzt werden kann. Das Dach wurde vor ca. 10 Jahren erneuert und eine Dämmung angebracht.

Das Haus ist komplett unterkellert, hier sind 3 Kellerräume vorhanden. Die Gasheizung wurde 2019 erneuert.

Zum Haus gehört eine Einzelgarage sowie ein Stellplatz davor. Für das Nachbarhaus besteht ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht, das über die Durchfahrt gelöst worden ist.

Lage

Der Stadtteil Ringsee zählt zu den begehrten Wohnlagen von Ingolstadt. Die Nähe zur Stadtmitte aber auch der Anschluss zur A 9 Richtung München sind ein großer Vorteil. Der Hauptbahnhof ist in nur 3 Minuten mit dem Auto und in 17 Minuten zu Fuß zu erreichen. Das Haus liegt in einem reinen Wohngebiet mit hauptsächlich 1-2 Familienhäusern in einer ruhigen Sackgasse.

Die Infrastruktur dieser Lage bietet gute Versorgungsmöglichkeiten sowie naheliegende Erholungsmöglichkeiten, wie zB den Auwaldsee.

Die unverbaute Lage Richtung Süden und der Blick über Felder ist ein Highlight dieser Immobilie.

Ausstattung

Das Haus wurde 1973 in Ziegelbauweise errichtet, die Innenausstattung entspricht dem ursprünglichen Baujahr. Renovierungsmaßnahmen sind erforderlich, aus unserer Sicht ist der Austausch der Fenster notwendig, die Modernisierung der sanitären Ausstattungen, die Erneuerungen bzw. Austausch der vorhandenen Teppichböden sowie Entfernen von Tapeten und Malerarbeiten.

Das Dach, das vor 10 Jahren neu gemacht und gedämmt worden ist, könnte auch für zusätzlichen Wohnraum optional ausgebaut werden.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Dieses Haus bietet viel Potenzial um seine eigenen Wünsche und Vorstellung zu verwirklichen. Wir haben ein paar Möglichkeiten virtuell dargestellt, wie es aussehen könnte - siehe Bilder.

Die wichtigsten Merkmale dieser Doppelhaushälfte sind:

- 5 ZKB + ausbaufähigem Dach
- ca. 135 qm Wohnfläche
- ca. 450 qm Grundstück
- Einzelgarage
- voll unterkellert
- Gasheizung wurde 2019 neu installiert
- neues Dach mit Dämmung vor ca. 10 Jahren
- Südterrasse mit schönem Garten und freien Blick über Felder
- ruhige Anliegerstraße,, kein Durchgangsverkehr
- die Umgebung besteht hauptsächlich aus 1-2 Familienhäuser
- Kinderfreundliches Umfeld

Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und vom Verkäufer übernommen. Für die Richtigkeit kann Petra Poeschmann Immobilien keine Gewähr übernehmen.
Der Energieausweis ist derzeit in Arbeit.

Der Verkauf dieses Hauses ist für den Käufer provisionsfrei!



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

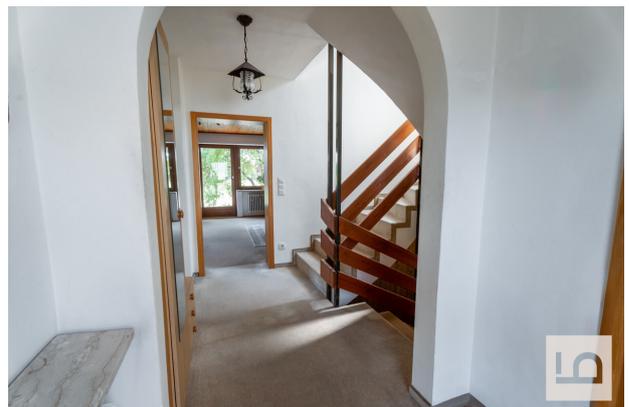
Impressionen



Grundstück



Hausansicht



Eingangsbereich



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Küche IST-Zustand



Küche Beispiel nach Renovierung



Wohnzimmer IST-Zustand



Wohnzimmer Einrichtungsbeispiel



Flurbereich im 1.OG



Schlafzimmer OG-



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Schlafzimmer mit Balkon IST-Zustand



Schlafzimmer mit Balkon Einrichtungsbeispiel



Bad IST-Zustand



Bad-Beispiel nach Renovierung



Schlafzimmer OG



Dach gedämmt, ausbaufähig



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Grundstücksaufnahme



Drohnenaufnahme

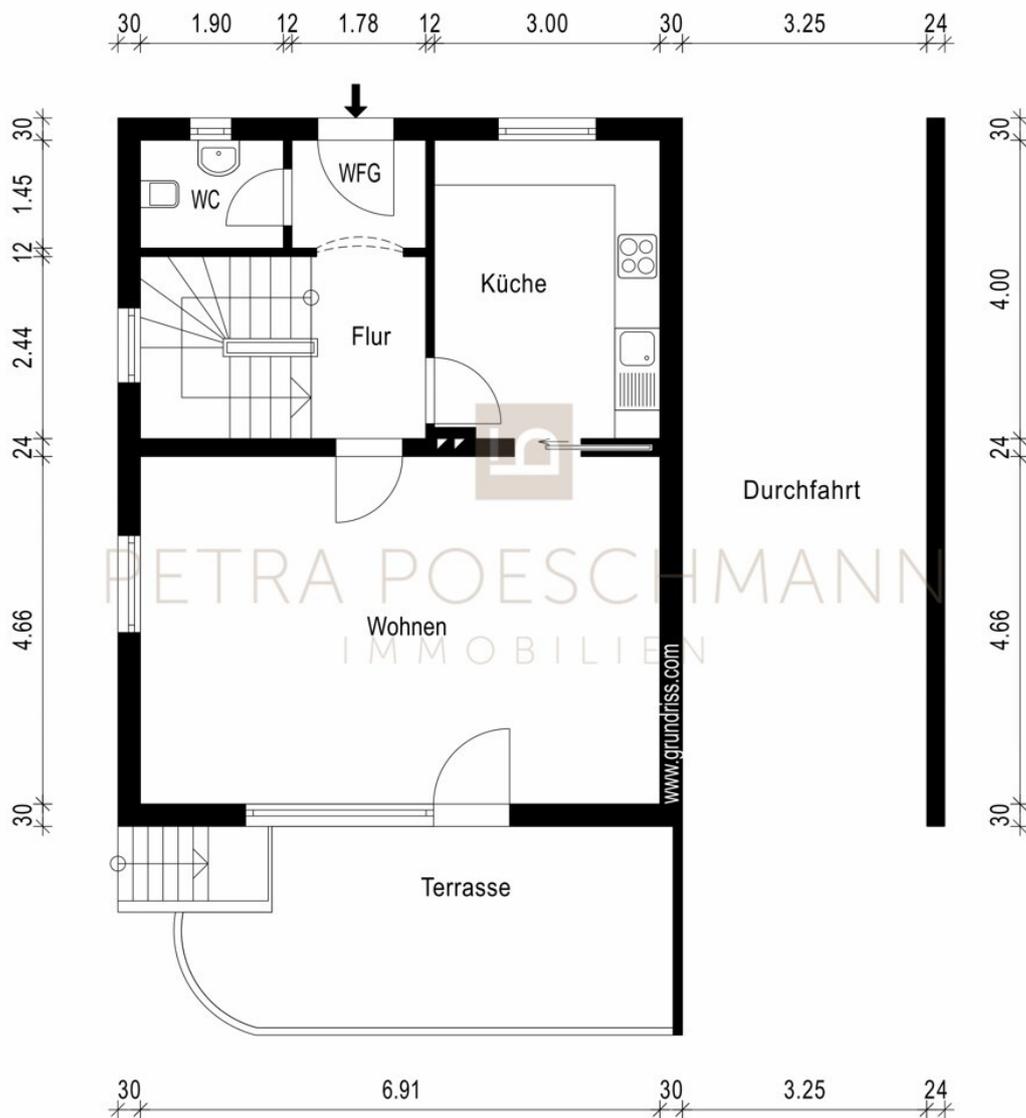


PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Grundriss



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

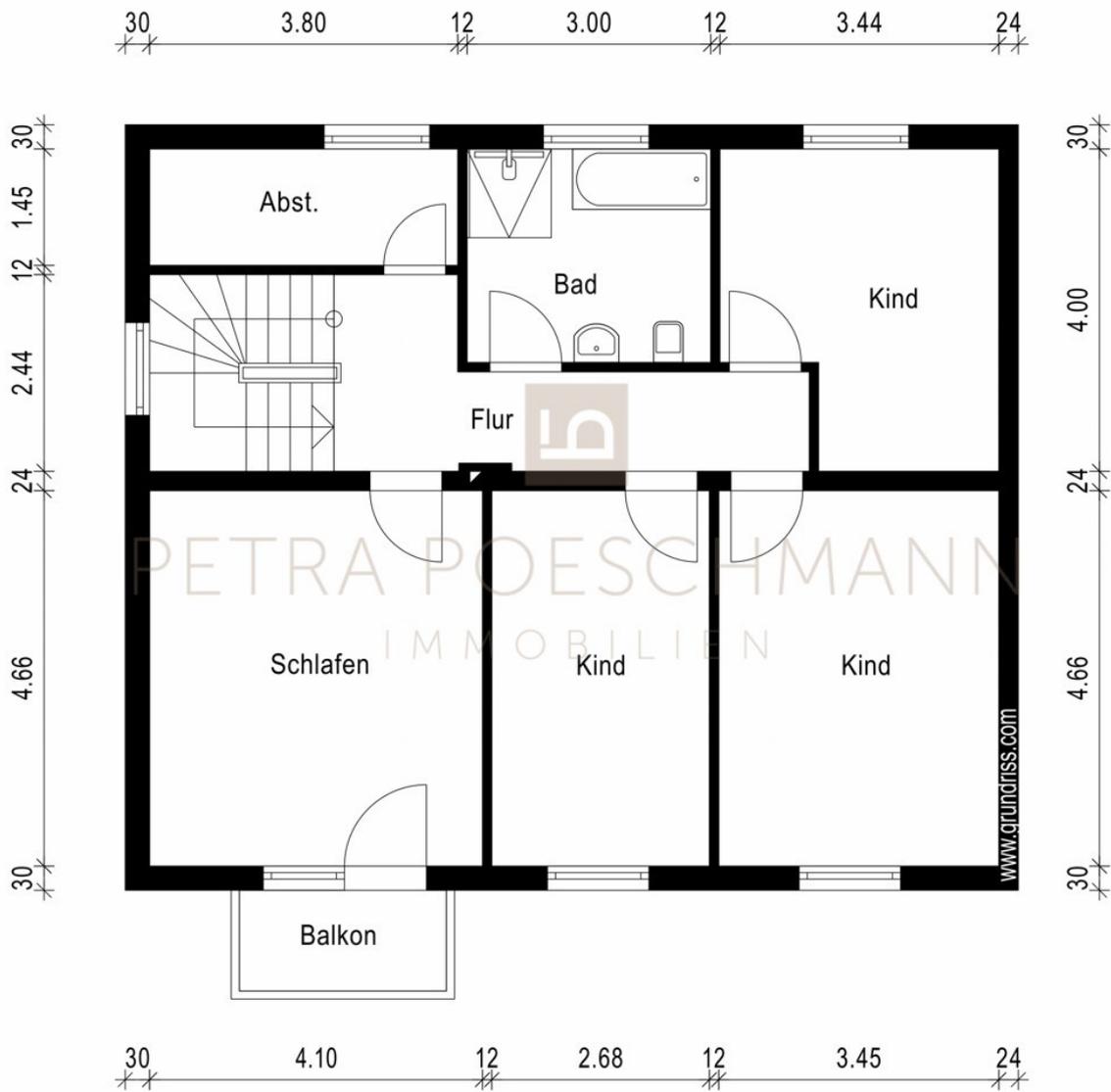
Grundriss-EG neu-Kothauerstr135a



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Obergeschoss

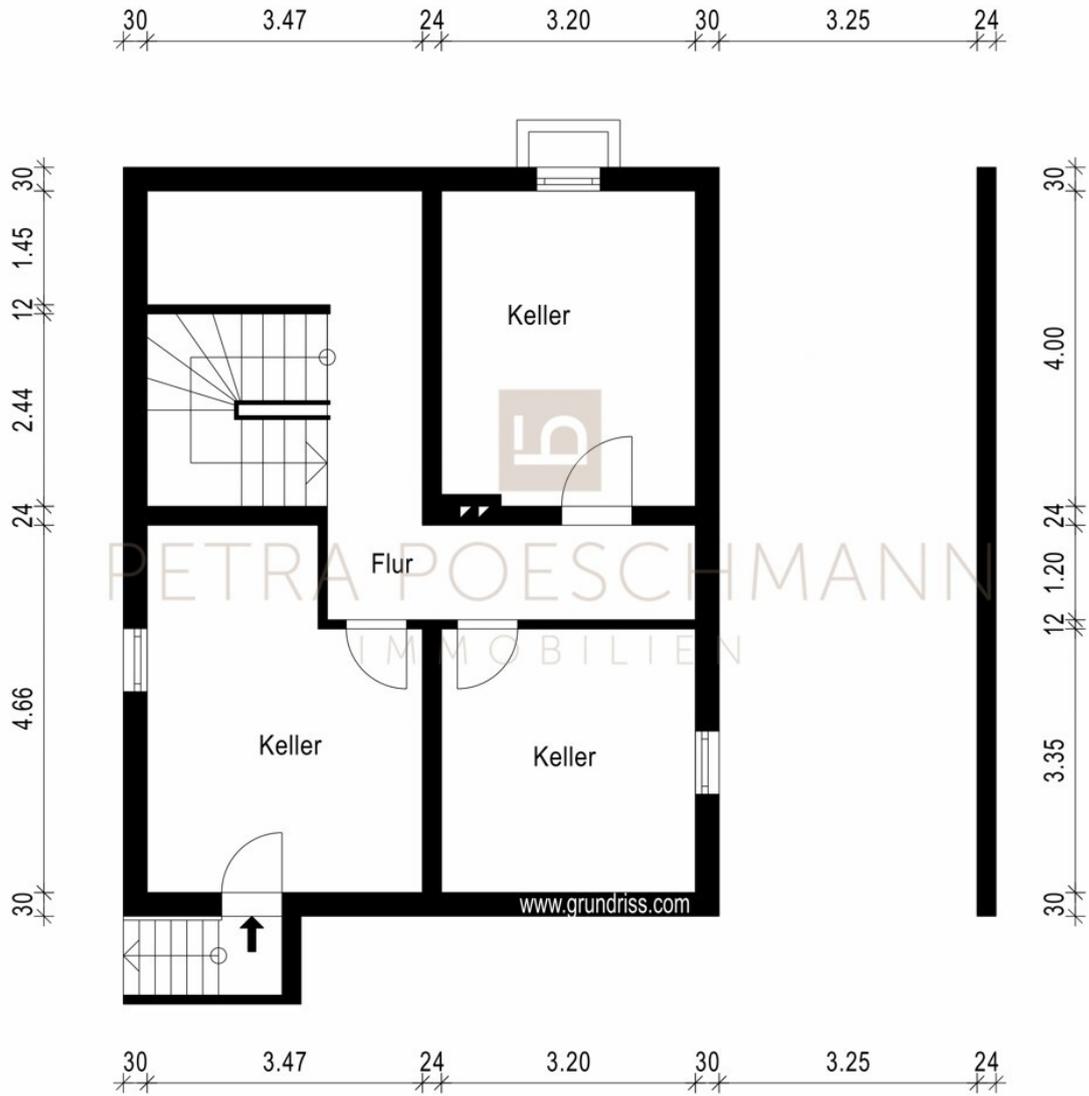
Grundriss-OG neu-Kothauerstr135a



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

Grundriss-KG neu-Kothauerstr135a



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.