



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Großzügiges EFH, 6-7 ZKB, ca. 220 qm Wfl., Garage, Traumgarten mit ca. 600 qm, TOP-Lage IN-Nord

Objekt: PPI109222 • 85055 Ingolstadt
890.000,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI109222
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	85055
Ort	Ingolstadt
Wohnfläche	ca. 220 m ²
Nutzfläche	ca. 150 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 600 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befeuernng	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1983
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	179,3 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	25.10.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1983
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	890.000,00 €
Außen-Provision	2 % inkl. 19 % USt



Beschreibung

Hier lebt es sich gut: Das gepflegte Einfamilienhaus steht auf einem Eckgrundstück mit ca. 600 qm Grund. Im Erdgeschoß sind alle Räume sehr großzügig geplant worden: In der großen Wohnküche ist ausreichend Platz für eine Küche und einen Essbereich mit Zugang zur Süd-Terrasse. Hier ist es auch möglich, Küche und Essbereich durch Einziehen einer Wand zu trennen. Es wurde noch an eine Abstellkammer/Speise mit Fenster beim Küchenbereich gedacht.

Das Wohnzimmer mit fast 23 qm ist gemütlich und durch die 3 Fenster und die Terrassentür schön hell. Weitere 2 Zimmer sind hier im Erdgeschoss vorhanden, wobei das größere mit ca. 22 qm wieder Zugang auf die überdachte Süd-Terrasse hat. Das andere Zimmer ist etwas kleiner mit ca. 14 qm. Das Bad mit Fenster im Retro-Style hat eine Badewanne und eine Dusche sowie 2 Waschbecken, das WC ist separat.

Der Eingangsbereich ist so gestaltet, dass die obere Etage als eigenständige Wohnung genutzt werden kann. Hier gibt es einen ansprechenden, hellen Wohnbereich, der auch in 2 Räume bei Bedarf abgetrennt werden könnte. Ein großer Stauraum bietet viel zusätzlichen Platz. Von der ausladenden Diele geht es in das neu renovierte Bad mit Wanne und Dusche. Die hübsche Küche bietet auch hier genug Platz für einen Esstisch sowie Zugang zum wunderbaren, gemütlichen Balkon. Neben der Küche befindet sich das helle Schlafzimmer, ebenfalls mit Zugang zum Balkon.

Der Keller hat neben der Waschküche und dem Heizraum noch weitere 4 Räume - genug Platz für Hobbys, Stauraum und Werkstatt.

Die Terrasse auf der Südseite ist durch das vorgezogene Dach überdacht und komplett uneinsehbar. Der angebaute Wein und der Blick auf die Obstbäume macht den Freiplatz zum Highlight. Auf der Ostseite ist der große Gartenbereich derzeit nicht angelegt, hier wurden immer Gemüse und Blumen angebaut. Durch die immer-grüne Hecke ist das komplette Eck-Grundstück nicht einsehbar!

Zum Haus gehört eine Einzel-Garage, ein Carport sowie ein Holzschuppen.

Lage

Die Lage hier in der Nähe des Kulthotels ist perfekt! Sie sind mit dem Auto in ca. 5 Min Fahrzeit an der Audi oder im historischen Zentrum von Ingolstadt. Die Infrastruktur hier lässt keine Wünsche offen: fußläufig gehen Sie einkaufen, zum Optiker und zu Ärzte. Auch Restaurants und eine Eisdiele sind ums Eck.

Die Bushaltestelle mit sehr guten Verbindungen ist ums Eck. Auch das nahe gelegene Biotop lädt zu Spaziergängen ein und ist ein Spiel- und Fitnessparadies für Alt und Jung.



Auf der A9 München-Nürnberg sind Sie in 4 Minuten.

Ausstattung

Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale des Hauses:

- im EG sind im Flur, in der Küche und im Bad Fliesen, in den anderen Zimmer sind Parkettböden bzw. Teppich verlegt
- teilweise sind Holzdecken angebracht
- die Fenster sind Holzfenster mit Doppelverglasung
- im OG wurde das Bad vor einigen Jahren erneuert inkl. dem Dachliegefenster
- im OG wurden auch die Fenster und Fenstertüren zum Balkon vor 2 Jahren erneuert
- die Balkonverkleidung wurde vor 2 Jahren erneuert
- im ganzen Haus sind Kupferleitungen verlegt
- die Gasheizung und der Warmwasserboiler wurden vor ca. 2 Jahren erneuert
- Einzelgarage mit Carport davor, in der Einfahrt gibt es weiteren Platz für Fahrzeuge
- das Eckgrundstück ist komplett eingewachsen

Die Ausstattung im Erdgeschoss ist aus dem ursprünglichen Baujahr des Hauses, hier sind Schönheitsrenovierungen notwendig. Die Wohnung im OG ist vor 2-3 Jahren renoviert worden und in einem guten Zustand.

Das Haus kann für 2 Wohneinheiten genutzt werden, ideal also z. B. für Alt und Jung unter einem Dach. Eine separate Vermietung der beiden Wohnbereiche ist auch möglich.

Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden vom Verkäufer übernommen und sorgfältig zusammengetragen, für die Richtigkeit kann Petra Poeschmann Immobilien keine Gewähr übernehmen.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Aussenansicht



Wohnzimmer



Küche mit Essbereich



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Zimmer im EG mit ca. 22 qm



Zimmer EG mit ca.14 qm



Bad EG



Terrasse überdacht



wunderbarer Garten



Wohnen im OG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Küche im OG



Küche OG



Zimmer OG



Bad OG



Balkon OG



Garten Ost-Seite



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Terrasse eingewachsen



ruhige Lage

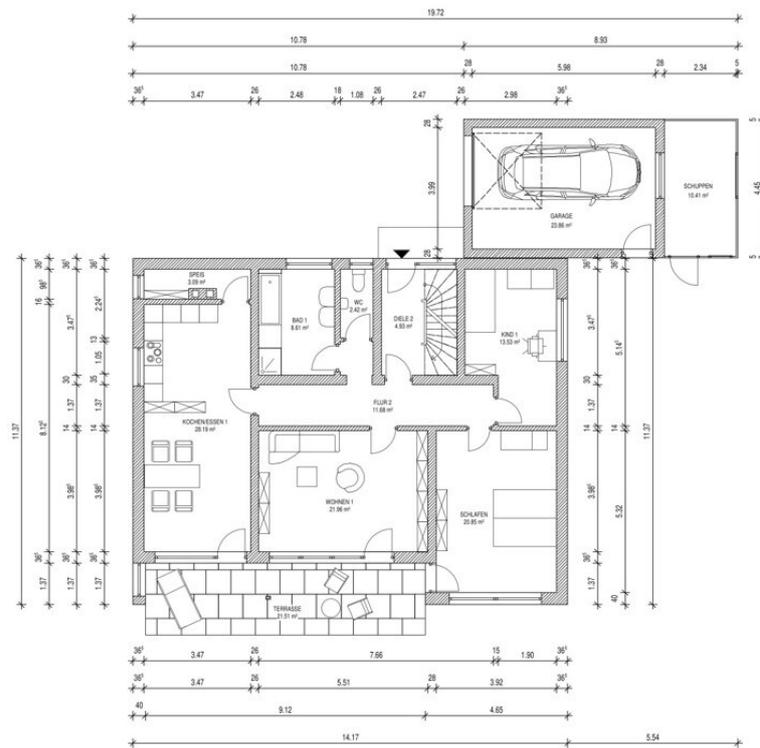


uneinsehbarer Garten



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Grundriss

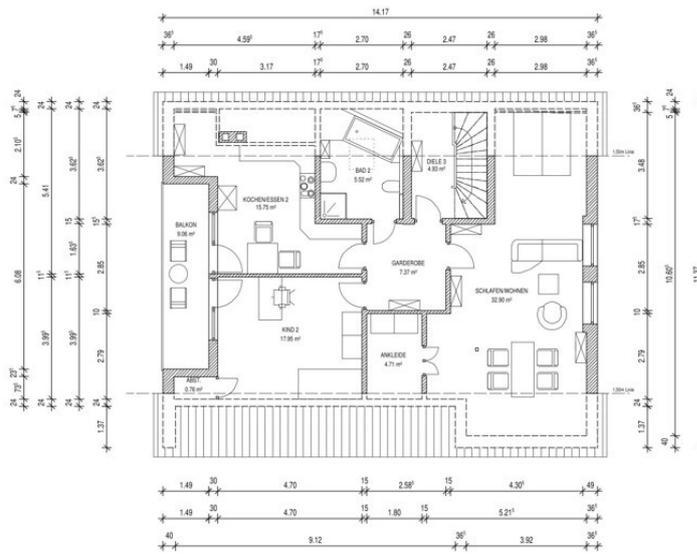


Grundriss Erdgeschoss

Grundriss EG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

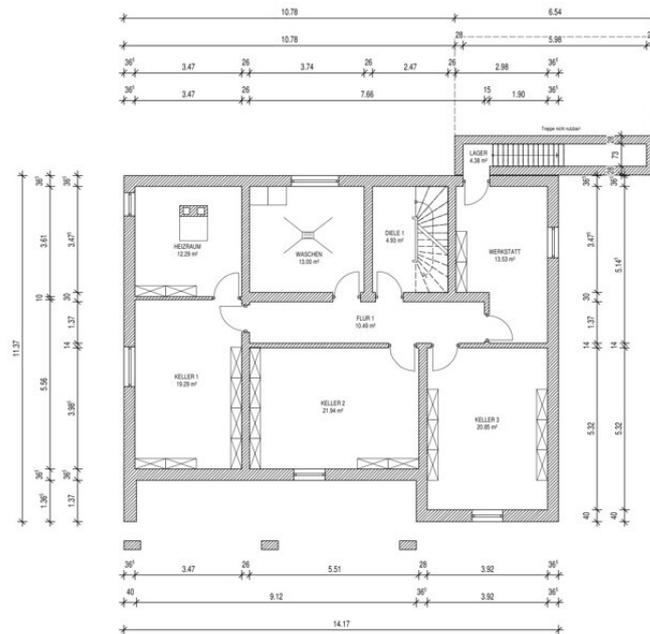


Grundriss Dachgeschoss

Grundriss DG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

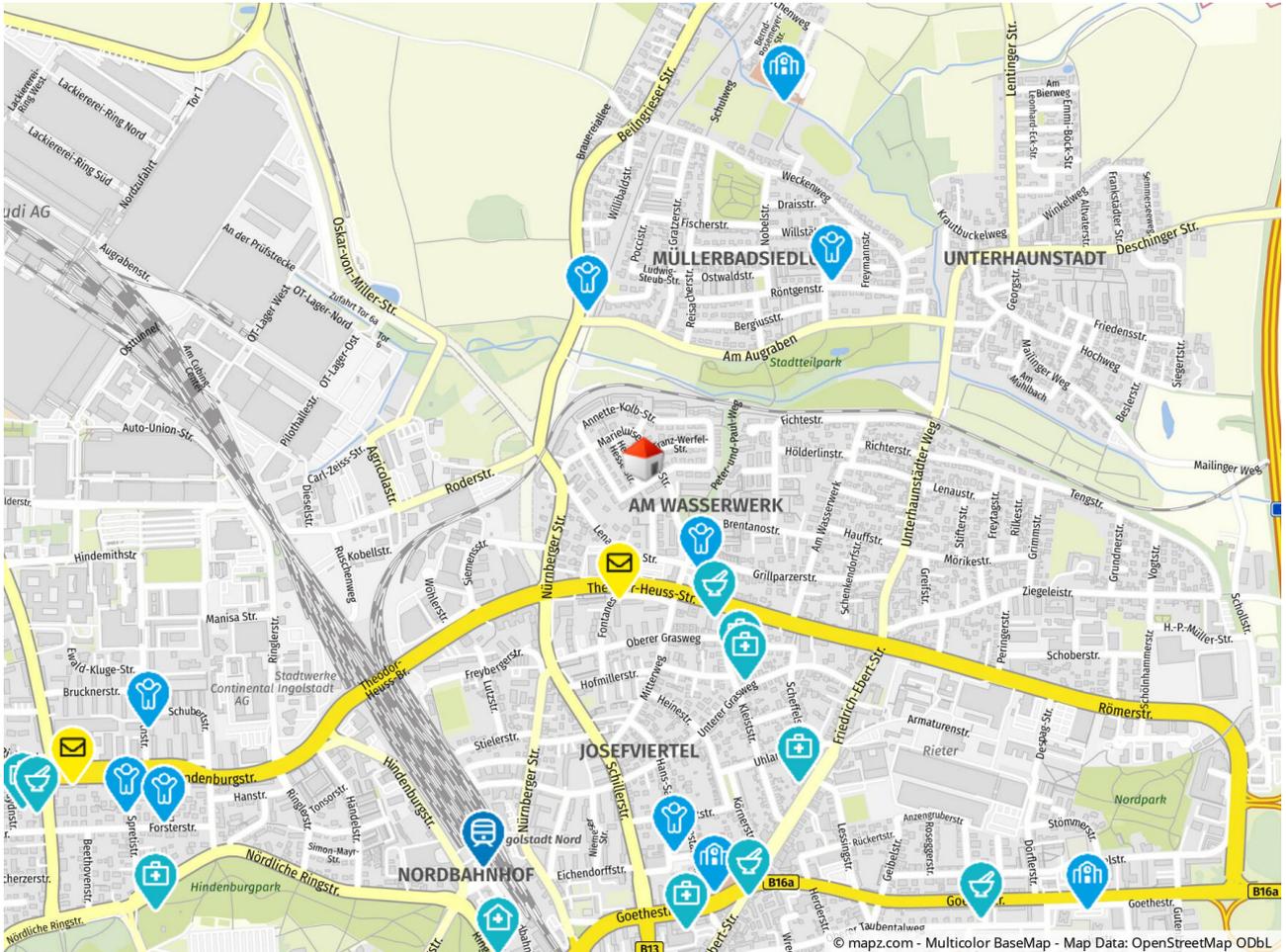


Grundriss Kellergeschoss

Grundriss Keller



Lageplan



Geolzyer Kartenausschnitt



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.