



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Großzügiges EFH mit 7 ZKB+2 Souterrain-Zi., wunderbarer Garten, 609 qm Grund, TOP-Lage Etting

Objekt: PPI117924 • 85055 Ingolstadt
775.000,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI117924
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Wohnfläche	ca. 165 m ²
Nutzfläche	ca. 100 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 609 m ²
Anzahl sep. WC	2
PLZ	85055
Ort	Ingolstadt
Kaufpreis	775.000,00 €
Außen-Provision	1,5 % zuzügl. 19 % USt
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	sofort
Baujahr	1971
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	164,9 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	30.10.2033



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Baujahr lt. Energieausweis	1971
wesentlicher Energieträger	Gas



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Beschreibung

Hier wurde großzügig geplant und gebaut! Dem Baujahr entsprechend ist dieses Haus mit vielen Zimmern geräumig gestaltet. Der Grundriss ist ideal für Familien mit Kindern und fürs Arbeiten im Homeoffice.

Der Eingangsbereich im Erdgeschoß ist einladend und geräumig, die offene Schreinerholztreppe ist ein Hingucker. Hier gibt es neben dem Schlafzimmer mit Bad auch ein Gäste-WC, eine Abstellkammer sowie die Küche, die vormals das Gästezimmer war. Der Ess- und Wohnbereich werden geschickt durch den eingemauerten Kamin optisch getrennt. Vom Essbereich kommt man auf die überdachte Terrasse. Hier ist Entspannung angesagt und man kann den Blick in den wundervollen Garten genießen.

Im Obergeschoß gibt es 2 große Zimmer mit maßangefertigten Einbauschränken, die in den Dachschrägen verbaut wurden. Ein großer, überdachter Balkon kann von einem Zimmer aus genutzt werden. Neben dem Bad mit Dusche und WC ist noch viel Stauraum in den Einbauschränken im Flur vorhanden.

Im Keller kommt viel Licht rein, da das Erdgeschoß ein halbes Stockwerk höher gebaut wurde. Hier befindet sich der helle Wohn-Party-Büroraum mit 28 qm und ein gemütliches, helles Schlaf-Gäste-Zimmer mit 16 qm. Außerdem bietet der Keller noch einen Vorratsraum, den Hobbykeller mit Zugang von außen, eine Waschküche und den Heizungsraum. Der ehemalige Öltankraum kann auch noch als Kellerraum ausgebaut werden.

Lage

Etting ist ein Stadtteil im Norden von Ingolstadt. Das Haus liegt in einer reinen Anliegerstraße und ist ruhig gelegen, die Umgebung ist von 1-2 Familienhäuser geprägt. Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten mit Supermarkt, Bäcker und Metzger sowie ärztliche Versorgung ist ein großer Vorteil. Im Ort gibt es auch eine Grundschule, eine Kita und einen Kindergarten. Zum Westparkt fährt man 3 Minuten, in der Stadtmitte von Ingolstadt ist man in 15 Minuten. Der Freizeitwert ist hoch, das Altmühltal liegt vor der Haustür. Alles in allem ist die Lage dieses Hauses ausgesprochen gut!



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Ausstattung

Das Haus wurde 1971 mit Bimsstein (30 cm) in Ziegelbauweise errichtet. Die Inneneinrichtung ist durch die hochwertigen Schreinerarbeiten und Einbauten bezeichnend.

Die Bäder wurden circa 1999 renoviert, die Gastherme ist seit 2019 im Betrieb. Das Dach ist vollständig gedämmt und bietet in den Dachschrägen noch viel weiteren Stauraum.

Eine Solarthermie mit 6 qm erwärmt zusätzlich das Warmwasser, optional könnte eine Photovoltaikanlage auf die große Dachfläche installiert werden, die Ausrichtung ist optimal.

Der Garten ist wunderschön angelegt, hier kann der grüne Daumen ausgelebt werden.

Zum Haus gehört eine Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb.

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



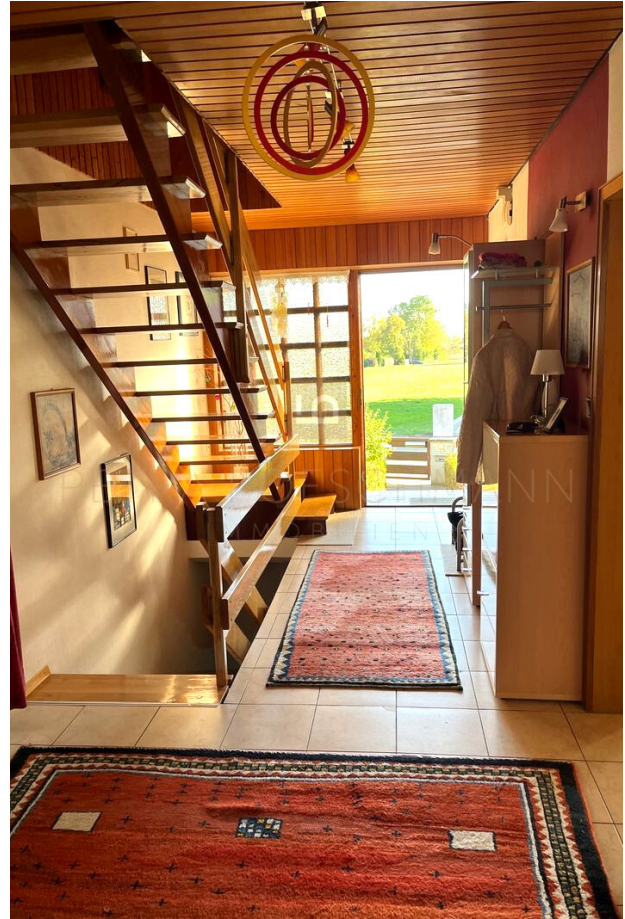
Haus vom Garten-



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Eingangsbereich von aussen



Großzügige Diele



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Essbereich



Essbereich mit Blick auf die Terrasse



Blick in den Garten von der Terrasse



Essbereich-



großzügiger Wohnbereich



Wohnen mit Kamin



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Wohnen



Wohnzimmer mit Kamin



Küche im ehemaligen Gästezimmer



Küche mit Essbereich



Schlafzimmer EG



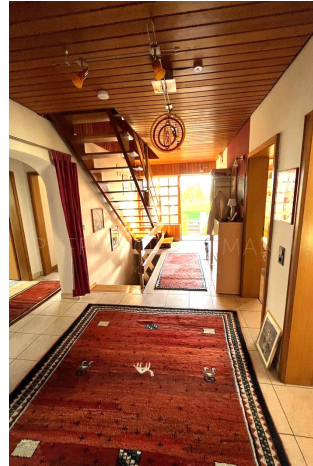
Bad EG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Bad im EG



großzügige Diele-



Zimmer I im OG



Zimmer II im OG



Einbauschränke im Flur OG



Bad mit Dusche im OG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Blick vom Garten zum Haus



traumhafter Garten



Garten Impression



Garten



Garten Eingangsbereich



überdachte 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.