

# Stilvolles Haus in ruhiger Bestlage - Westviertel IN, 3-4 ZKB, ca. 126 qm, Gar., traumhafter Garten

Objekt: PPI123525 • 85049 Ingolstadt  
849.000,00 €



## Objektdaten

<b>ImmoNr</b>	PPI123525
<b>Befeuerung</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung, Fußbodenheizung, Wärmepumpe
<b>Etagenzahl</b>	2
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Stellplätze</b>	1 Garage
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Wohnfläche</b>	ca. 126 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3,5
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 283 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>PLZ</b>	85049
<b>Ort</b>	Ingolstadt
<b>Kaufpreis</b>	849.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	1,5 % zuzügl. 19 % USt
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	Sommer 2026
<b>Baujahr</b>	2002
<b>Zustand</b>	Neuwertig
<b>Energieausweis</b>	Bedarfssausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	34,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	02.01.2036
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2002

<b>wesentlicher Energieträger</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A
<b>Warmwasser enthalten</b>	Ja

## Beschreibung

Das stilvolle, geschmackvolle Haus wurde im Jahr 2002 in solider Ziegelbauweise errichtet und bietet eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>, ergänzt durch 2 großzügige Terrassen mit insgesamt ca. 33 qm. Das Grundstück umfasst 283 m<sup>2</sup> – klein, aber fein – und ist professionell sowie äußerst geschmackvoll angelegt.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein harmonisch gestalteter Eingangsbereich mit einer maßgefertigten Garderobe (Einbauschrank), in der alles elegant verschwindet. Ein modernes Gäste-WC mit Fenster ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Der Wohnbereich überzeugt durch seine Großzügigkeit und Helligkeit. Großformatige Glasflächen eröffnen einen wunderbaren Blick in den Garten und schaffen eine lichtdurchflutete, freundliche Atmosphäre.

Die moderne Einbauküche mit Blick ins Grüne ist mit Miele-Geräten ausgestattet. Praktisch und selten: Eine separate Speisekammer, direkt von der Küche aus zugänglich.

Über die Eichenholztreppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier erwarten Sie außergewöhnlich hohe Räume, bedingt durch das elegante Pultdach mit einer Raumhöhe von bis zu ca. 4 Metern – ein beeindruckendes Wohngefühl.

Im stylischen Bad mit Wanne und Dusche wurde ein edler italienischer Biancone Naturstein verlegt sowie Badschränke vom Schreiner eingepasst.

Das Master-Schlafzimmer ist besonders geräumig und bietet einen begehbaren Kleiderschrank. Das weitere Zimmer verfügt über einen Balkon.

Der liebevoll gestaltete Garten ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Herzstück ist der Koi-Teich, der dem Außenbereich eine besondere Exklusivität und Ruhe verleiht. Die teils überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – bei jedem Wetter.

Ein stylisches Gartenhaus bietet ausreichend Stauraum für Gartengeräte und Zubehör und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Der Garten ist pflegeleicht konzipiert und somit ideal für Menschen, die wenig Aufwand aber viel Lebensqualität suchen.

## Lage

In einer der begehrtesten Wohnlagen Ingolstadts, im Westviertel, präsentiert sich dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus in zweiter Reihe. Die Lage überzeugt durch ihre besondere Ruhe und gleichzeitig durch die hervorragende Nähe zur Innenstadt: In nur ca. 15 Gehminuten erreichen Sie die Stadtmitte, mit dem Auto sind es lediglich rund drei Minuten.

Die Zufahrt erfolgt über ein anderes Grundstück, was den entscheidenden Vorteil bietet, dass das Haus geschützt in zweiter Reihe liegt – absolut ruhig und fernab vom Straßenverkehr.

Diese Immobilie ist ideal für:

Käufer, die stadtnah wohnen und dennoch Ruhe genießen möchten

Menschen, die Wert auf Qualität, Design und einen pflegeleichten Garten legen

Diese Immobilie vereint exklusive Ausstattung, durchdachte Architektur, moderne Energietechnik und eine herausragende Lage im Ingolstädter Westviertel. Einziehen, wohlfühlen und genießen – ohne Renovierungsstau und ohne Kompromisse.

## Ausstattung

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Besonders hervorzuheben ist die neu installierte Wärmepumpe, die die ehemalige Gasheizung ersetzt hat. Dank der modernen Technik und der durchgängigen Fußbodenheizung im gesamten Haus konnten die Energiekosten zeitgemäß reduziert werden.

Das Masterschlafzimmer war zu Baubeginn als 2 Zimmer geplant, ein Rückbau ist bei Bedarf möglich.

Weitere Qualitätsmerkmale:

- Wärmepumpe 2023 neu eingebaut! Mit dieser kann auch im Sommer gekühlt werden
- Fußbodenheizung, auch im Keller
- sehr gut isoliertes Dach
- Raumhöhe ca. 4 Meter im Obergeschoss
- hochwertige Lärchenholzfenster, kürzlich frisch gestrichen
- zahlreiche maßgefertigte Schreinereiarbeiten und Designausstattungen

- Kaminanschluss
- Aluminium Rollläden, elektrisch gesteuert
- Eichenparkett-Vollholzboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- italienischer Biancone Naturstein im Eingangsbereich, im Bad und im Gäste-WC
- moderne Einbauküche mit hochwertigen Miele Geräten, Geschirrspüler und Backofen neu
- Abstellkammer direkt neben der Küche
- stylisches Gartenhaus im wunderbar angelegten Garten
- teilüberdachter Terrassenbereich
- große Einzelgarage mit elektrischem Tor und einem weiteren Tor zum Gartenbereich
- etc.

Einziehen, wohlfühlen und genießen!

## 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.

Der Energieausweis ist bereits in Arbeit und wird derzeit erstellt!

## Impressionen



Wohnen



Wohnbereich



Wohnbereich

## Impressionen



Kaminanschluss



Küche mit Abstellraum



hochwertige Einbauküche



Küche mit Essen



Essen und Küche



Eingangsbereich

5

PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Flurbereich OG



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



2. Zimmer im OG



2. Zimmer im OG



Garten



Koiteich



Gartenhaus



überd. Terrasse



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



überdachter Bereich



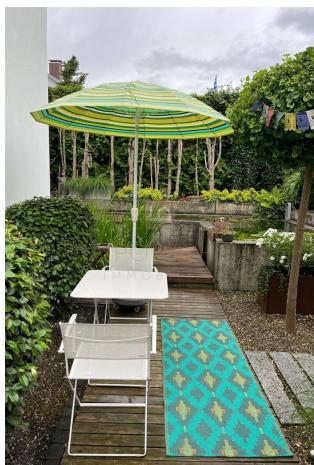
Terrasse



Garten im Sommer



Sitzbereich im Sommer



Sommergarten



Sommerlounge

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Pöschmann  
PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN

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 Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.