



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

# Großzügiges, helles EFH, 5 ZKB, ca. 150 m<sup>2</sup> + separate 2 ZKB ca. 49 m<sup>2</sup>, Grund 717 qm, IN-Mailing Süd

Objekt: PPI120225 • 85055 Ingolstadt  
885.000,00 €





## Objektdaten

<b>ImmoNr</b>	PPI120225
<b>Befeuerung</b>	Öl
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung, Zentralheizung (Öl)
<b>Etagenzahl</b>	2
<b>Stellplätze</b>	2 Freiplätze 2 Garagen
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Wohnfläche</b>	ca. 200 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	7
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	5
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 717 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>PLZ</b>	85055
<b>Ort</b>	Ingolstadt
<b>Kaufpreis</b>	885.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	2 % inkl. 19 % USt
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objektyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	01.06.2025
<b>Baujahr</b>	1990
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	160,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	13.03.2035
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1990
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Öl



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

**Energieeffizienzklasse** E

---

**Warmwasser enthalten** Ja

---



## Beschreibung

Hier lässt es sich ruhig und großzügig wohnen!

Das ansprechende und lichtdurchflutete Einfamilienhaus überzeugt durch eine gelungene Kombination aus moderner Architektur, guter Ausstattung und großzügigem Raumangebot. Zusätzlich gibt es eine separate, hübsche Einliegerwohnung mit 2 Zimmern, Küche und Bad im Dachgeschoß des Hauses. Bilder von der Wohnung werden auf Anfrage zugesandt.

Das freistehende Haus befindet sich auf einem sonnigen, komplett eingewachsenem Eckgrundstück in einer ruhigen und gewachsenen Lage – ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen.

Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete, helle Wohn- und Essbereich mit Ofen und direktem Zugang zur großen Terrasse, ein Teil davon überdacht. Große Fensterfronten schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre im gesamten Erdgeschoss.

Die Küche mit Barbereich und direktem Zugang zur Terrasse ist separat und doch gleich neben dem Essbereich.

Von der einladenden, geräumigen Diele mit Schiebetürenschränk, Sitzbank und Abstellkammer gelangt man sternförmig in alle Räume. Im Erdgeschoß sind neben dem Bad mit Wanne und Dusche noch 2 schöne Zimmer, die als Schlafzimmer oder Büro etc. genutzt werden können. Über eine Holzterrasse gelangt man ins Dachgeschoß mit 2 weiteren sonnigen, gemütlichen Zimmern.

Die 2 ZKB-Einliegerwohnung im Dachgeschoß mit separatem Zugang über den Hausflur ist schön hell und gepflegt. Es ist eine Einbauküche vorhanden sowie ein Bad mit Dusche. Die Wohnung ist frei.

## Lage

In Mailing, einem sehr gefragten Stadtteil von Ingolstadt, wohnen Sie in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung mit hervorragender Infrastruktur. Der Stadtteil kombiniert naturnahe Lage mit urbaner Anbindung – perfekt für alle, die die Nähe zur Stadt suchen, aber im Grünen leben möchten.

- Schnelle Anbindung: In wenigen Minuten erreichen Sie die B16 sowie die A9 – ideal für Pendler oder Familien mit vielseitigen Zielen.
- Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar.



## PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN

- Freizeit & Erholung: Der nahegelegene Auwaldsee, Donauauen und zahlreiche Rad- und Spazierwege bieten perfekte Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.
- Industrie & Wirtschaft: Die Nähe zu großen Arbeitgebern wie Audi, Airbus Defence oder den Kliniken Südostbayern machen die Lage auch beruflich attraktiv.

Mailing gehört zu den beliebtesten Wohngebieten Ingolstadts – ruhig, sicher, mit viel Lebensqualität.

### Ausstattung

- Wohnfläche große Wohnung ca. 150 m<sup>2</sup>
  - . 5,5 Zimmer, Küche, Bad, Abstellkammer
- Einliegerwohnung mit ca. 49 m<sup>2</sup> mit 2 Zimmern, Küche und Bad mit Dusche, separatem Zugang im Hausflur. Die Wohnung wird in Kürze frei!
  - . separates WC im Hausflur
- Bodenbeläge: Weiße Fliesen im Erdgeschoss, Laminat in den Schlafbereichen
- Einbauküche mit Theke – stilvoll und funktional
- Großes Bad mit Badewanne und Dusche im Erdgeschoss
- Zwei Schlafzimmer im EG, zwei weitere Zimmer im Obergeschoss
- Großer Eingangsbereich mit praktischem Schiebeschrank und Sitzgelegenheit
  - . Abstellkammer im Eingangsbereich
- Kaminofen im Wohnzimmer für gemütliche Abende
- Terrasse: teils überdacht, mit direktem Gartenzugang aus fast jedem Zimmer
- Doppelgarage und zwei weitere Stellplätze davor
- Gartenhaus bietet Platz zusätzlichen Stauraum
  - . 4 Kellerräume, 1 Waschkraum, Heizungs- und Tankraum
  - . Ölheizung
- Solaranlage auf dem Dach
  - . Kaminofen im Wohnzimmer, mit Holz beheizbar
  - . es ist ein Brunnen im Garten vorhanden
  - . Gartenteich mit Wasserlauf

Folgende Renovierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- neue Kunststofffenster und Fenstertüren im gesamten Haus im Oktober 2024



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

- 2 neue elektrische Garagentore von Hörmann im Mai 2025
- Niedertemperaturheizung: neuer Brenner, neue Ventile, neues Display, neues Abgasrohr, April 2024
- Wände und Decken im Keller und Haus komplett neu gestrichen, April 2025
- 2 Toiletten erneuert, April 2025
- Waschbecken mit dazugehörigen Wasserleitungen und 2 Waschmaschinenanschlüsse erneuert, Mai 2025
- Wasserhahn außen erneuert, Mai 2025

Dem Baujahr geschuldet weisen die Innentüren, Rolllädenurte, Bodenbeläge sowie die Küchenfronten und -schränke Gebrauchsspuren auf.

## 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



Ansicht vom Garten



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Wohnen mit Blick zum Essbereich



Wohnbereich mit Ofen



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Essbereich



Blick vom Essbereich ins Wohnzimmer



Essbereich



Küche



Küche mit Zugang zur Terrasse



Blickachse von der Küche aus



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Bad im EG



Schlafzimmer I im EG



Schlafzimmer I im EG-



Zimmer II im EG



Eingangsbereich



Zimmer I im OG



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Erker im Zimmer I OG



Zimmer II im DG



Hausansicht vom Garten



Gartenbereich Westseite



Terrasse überdacht



uneinsehbarer Garten



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Drohnenaufnahme



Eckgrundstück



Haus mit Grundstück



Einl.whg. Wohnzimmer



Einl.whg. Küche

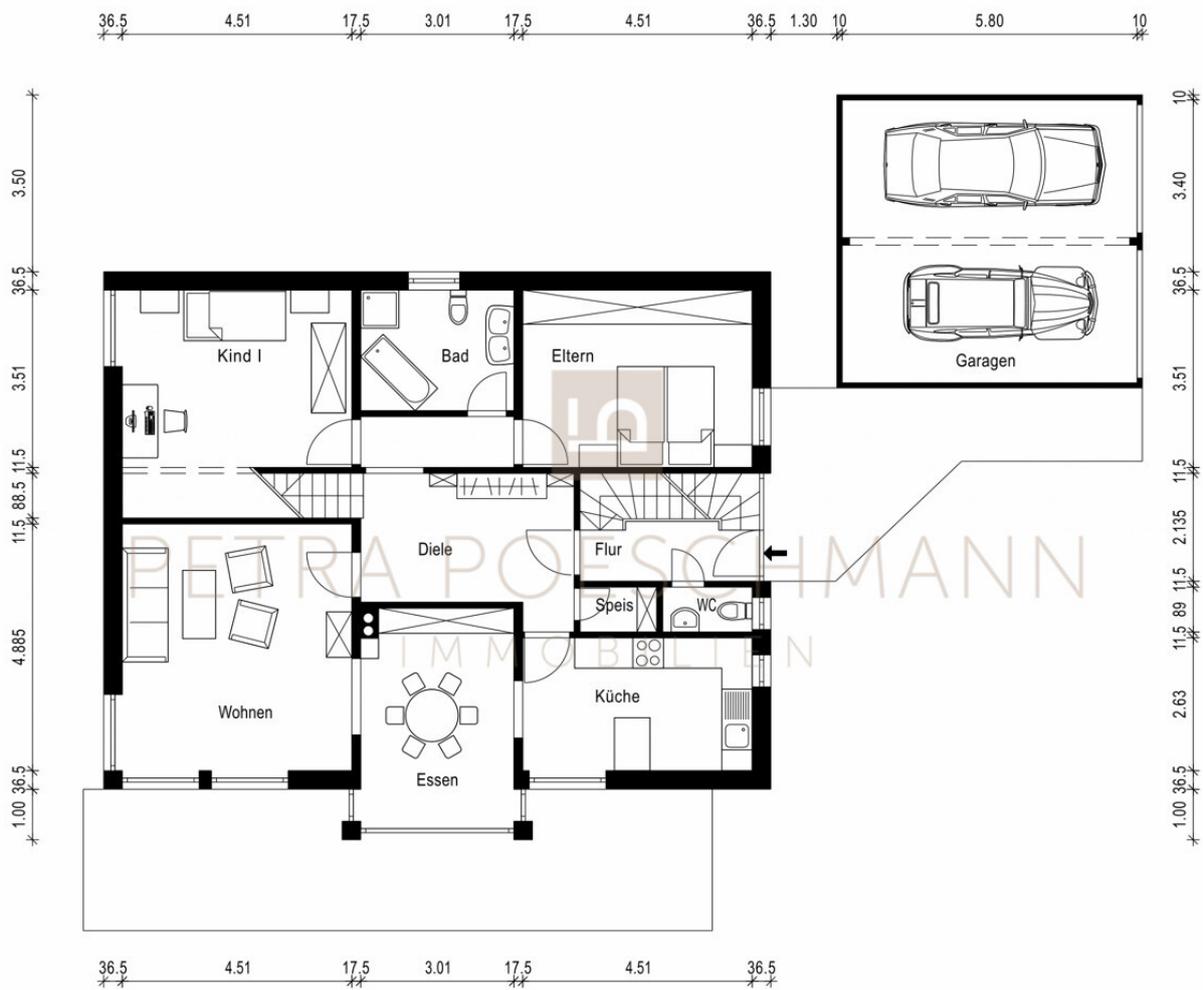


Einl.whg. Schlafzimmer



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Grundriss



Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoß



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Grundriss DG mit Einliegerwohnung



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

Grundriss Keller



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Poeschmann  
PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN  
Friedrich-Ebert-Straße 47  
85055 Ingolstadt

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