



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

# EFH mit 5 ZKB zuzügl. Souterrain 2 ZKB, DG vorbereitet, Grund 950 qm, 2 Garagen \*PROVISIONSFREI\*

Objekt: PPI122225 • Hochweg 5 • 85113 Böhmfeld  
639.000,00 €





## Objektdaten

<b>ImmoNr</b>	PPI122225
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Straße</b>	Hochweg
<b>Hausnummer</b>	5
<b>PLZ</b>	85113
<b>Ort</b>	Böhmfeld
<b>Kaufpreis</b>	639.000,00 €
<b>Provisionsfrei</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	ca. 125 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	7
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	4
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 949 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Befuerung</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung, Wärmepumpe
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Stellplätze</b>	2 Garagen
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Wintergarten</b>	Ja
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Baujahr</b>	1981
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	119 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	09.07.2035



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1981
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Warmwasser enthalten</b>	Ja
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	kurzfristig
<b>Haustiere</b>	Ja



## Beschreibung

Hier werden Sie überrascht sein: Das großzügige Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Böhmfeld bietet eine sehr gelungene Aufteilung. Im Eingangsbereich gibt es ein separates WC, dass vor kurzem modernisiert wurde. Weiter geht es in den großen Dielenbereich, wo 2 Einbauschränke und eine Garderobe viel Stauraum bieten.

Links von der Diele erreicht man das lichtdurchflutete Esszimmer mit der zeitlosen, maßgeschneiderten Eckbank, Stühlen und Tisch in Massivholzbauweise. Gleich daneben ist die separate Küche, die kompakt und funktional mit einer Einbauküche und einem kleinen Esstisch ausgestattet ist.

Das Wohnzimmer ist mit ca. 32 qm schön geräumig, von hier aus gelangt man zum angrenzenden Wintergarten, der über der Terrasse angebracht wurde.

Rechts von der Diele kommt man zu den 3 Schlafzimmern und dem Bad, dass mit Wanne, Dusche, WC und einem großen Waschbecken ausgestattet ist.

Im Keller sind noch 2 weitere Zimmer mit Fenster und Anschlüsse für eine Küche sowie ein Bad vorhanden. Durch den separaten Zugang von außen ist hier eine eigenständige Wohnung möglich. Im ehemaligen Tankraum ist die nagelneue Heizung, Bj. 2025, eine Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher untergebracht.

Ein Highlight ist der große, helle Keller mit der Ausstattung einer Werkstatt mit allen möglichen Gerätschaften, die ein Handwerker benötigt.

Vom Eingangsbereich erreicht man über eine schöne Holztreppe das Dachgeschoss, das noch nicht ausgebaut wurde. Es wurden bereits Abwasser- und Wasserrohre sowie Leerrohre für den Strom nach oben gezogen, um eine weitere Wohnung mit 2-3 Zimmern und ca. 70 qm ausbauen zu können.

Auf dem Grundstück mit 949 qm stehen 2 Garagen: eine normale Fertigarage sowie eine übergroße Garage. Vor den Garagen sind 2 Stellplätze.

Der Garten vor dem Haus ist hübsch angelegt, im hinteren Bereich ist ausreichend Platz, die Ruhe im Grünen zu genießen.

## Lage

Das Einfamilienhaus liegt ruhig in einer Sackgasse am Ortseingang. Böhmfeld liegt etwa 15 Kilometer nordwestlich von Ingolstadt und gehört zum Landkreis Eichstätt. Es liegt im Naturpark Altmühltal auf einer Jura - Anhöhe zwischen dem Altmühltal bei Kipfenberg und dem Donautal bei Ingolstadt. Mitten durch den Ort in West-Ost-Richtung führt die frühere Römerstraße Pfünz-Kösching. Im Norden und Osten ist der Ort von ausgedehnten Wäldern umgeben, im Süden erhebt sich der Reisberg auf 511 m ü. NN vor dem Abfall ins Donautal.

Es gibt dort eine Grundschule, einen Kindergarten und sogar eine Kinderkrippe, also alles, was



Familien brauchen. Einkaufsmöglichkeiten sind auch vorhanden, und die Busverbindungen sorgen dafür, dass man schnell in Ingolstadt ist.

## Ausstattung

Das solide bebaute Haus bietet folgende Ausstattungen:

- neue Wärmepumpe BUDERUS mit 9,5 KW (eine der modernsten und effizientesten Wärmepumpen am Markt derzeit) mit neuem Warmwasserspeicher
  - separater Stromzähler für den Heizungsverbrauch (verbilligter Strom)
  - Heizungsrohre wurden in den letzten 10 Jahren komplett neu verlegt und im Keller 2025 erneuert
  - Wasserleitungen wurden zum großen Teil erneuert
  - Mahagoniholz-Fenster im Erdgeschoß und im Dach sind 3-fachverglast
  - Fenster im Keller sind 2-fach verglast
  - das Haus wurde in Ziegelbauweise erstellt, teilweise wurde mit Ytong-Steinen innen isoliert
  - die Außenfassade wurde teilweise isoliert
  - das Dach mit ca. 70 qm ist bereits zum Ausbau vorbereitet, die notwendigen Anschlüsse sind schon teilweise vorhanden
  - 2 Garagen, Dachsanierung der Fertiggarage im Jahr 2025
  - 2024 neu errichtetes Gartenhaus mit 2 getrennten Bereichen, getrennten Eingängen und Abstellmöglichkeiten
  - neue Pflaster Arbeiten im Außenbereich wurden in 2024 durchgeführt
- etc.

Durch die Umstellung von Öl auf Wärmepumpe genießen Sie bereits die neueste Generation einer Wärmepumpe und die damit verbundenen niedrigen Energiekosten. Im jetzigen Energieausweis sind diese Einsparungen noch gar nicht berücksichtigt. Weitere Einsparmöglichkeiten sind vorbereitet und kostengünstig und einfach umsetzbar.

Gerne können Sie in einem persönlichen Gespräch oder einer Besichtigung vor Ort weitere Angaben zum Objekt erhalten.



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und vom Verkäufer übernommen. Für die Richtigkeit kann Petra Poeschmann Immobilien keine Gewähr übernehmen.

Besichtigungstermine sind nach Absprache möglich.

Das Objekt wird provisionsfrei für den Käufer verkauft!



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Ansicht von oben



Hausansicht mit Garagen



Drohnenaufnahme



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Wohnzimmer mit Blick zum Esszimmer



Wohnzimmer



Essbereich



Küche mit kleinem Estisch



Einbauküche



Dielenbereich mit Einbauschränken



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Schlafzimmer I im EG



Schlafzimmer II im EG



Schlafzimmer III im EG



Gäste-WC erneuert 2025



Bad EG



Eingangsbereich mit Treppenaufgang zum DG



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Neue Wärmepumpe-Heizung mit  
Warmwasserspeicher, Bj. 2025



NEUE Wärmepumpe



Bad im UG



Küche vorbereitet im UG



Waschkeller im UG 2025 neu gefliest und  
gestrichen



Gartenraum



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Neues Gartenhaus , 2024, mit 2 getrennten  
Abstellmöglichkeiten



Drohnenaufnahme Grundstück



Grundstück von oben

UNBEBAUTE FLÄCHE	
14.22 - 15.00	5.11
16.21 - 16.00	4.95
16.10 - 12.00	18.07
	28.93 m <sup>2</sup>

  

SÄHNE	
8.42 - 8.00	2.10
	16.00 m <sup>2</sup>

  

WOHNFLÄCHE		
KÜCHE	2.53 x 3.13	8.58
ESSEN	1.50 x 3.43	10.78
WOHNEN	5.62 x 6.11	35.42
ZITERN	2.00 x 2.01	4.06
KIND	1.95 x 3.05	15.75
BAD	2.68 x 2.68	7.25
KIND	3.54 x 3.90	13.81
DIELE	5.01 x 1.00	5.01
DIELE	2.65 x 2.80	7.45
WC	1.25 x 2.11	2.64
FLUR	3.25 x 1.20	3.90
	3.25 x 1.40	4.55
		11.653
		11.653
		11.653 m <sup>2</sup>

  

EINPREGUNG	
	1.10

  

BAUWERK	
	2.75

Wohnflächenberechnung



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Pöschmann  
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.