



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Einziehen & Wohlfühlen – neuwertige, stylische DHH, 4 ZKB, ca. 149 qm, Garten, IN-Süd, Hagau

Objekt: PPI127626 • Perlenkrautstraße 9 • 85081 Ingolstadt
2.050,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI127626
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Straße	Perlenkrautstraße
Hausnummer	9
PLZ	85081
Ort	Ingolstadt
Kaltmiete	2.050,00 €
Nebenkosten	150,00 €
Warmmiete	2.260,00 €
Kaution	6.150,00 €
Wohnfläche	ca. 149 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 200 m ²
Anzahl sep. WC	1
Heizungsart	Wärmepumpe
Etagenzahl	2
Stellplätze	1 Carport à 60,00 € (Miete)
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche, offene Küche
Baujahr	2022
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	19 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	29.07.2032
Baujahr lt. Energieausweis	2022



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+
Warmwasser enthalten	Ja
Haustiere	Nein



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Beschreibung

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2022 vereint hochwertige Ausstattung mit modernem und dennoch gemütlichem Design auf rund 149 m² Wohnfläche. Mit insgesamt 4 Zimmern und einem liebevoll angelegten Garten bietet dieses Haus den idealen Lebensmittelpunkt für die kleine Familie oder für Paare mit Platzbedarf.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterfronten und direktem Zugang zur großen, überdachten Terrasse. Die offene Designküche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und überzeugt mit zeitloser Eleganz, hochwertigen Geräten und viel Stauraum.

Im Erdgeschoss befinden sich neben der Einbaugarderobe außerdem ein flexibel nutzbares Büro oder Kinderzimmer sowie eine Gäste-Toilette.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein helles Kinderzimmer und dazu ein elegantes Bad mit Dusche. Über den Ankleidebereich gelangt man in das Master-Schlafzimmer mit direktem Zugang zum exklusiv gestalteten Badezimmer. Dieses ist mit Wanne, großem Duschbereich und stilvollen Badmöbel ausgestattet. Zusätzlich gibt es hier im OG einen Raum für die Waschmaschine mit viel Staumöglichkeiten.

Der Keller bietet weiteren Platz für Fitness, Gäste-/oder Bürozimmer, Stauraum etc.

Der gepflegte Garten bietet viel Privatsphäre und lädt zum Entspannen oder gemeinsamen Grillabenden ein. Ergänzt wird das Angebot durch einen Carport sowie weitere Parkmöglichkeiten direkt vorm Haus.

Dank modernster Bauweise, Luft-Wasser-Wärmepumpe und der hervorragenden Energieeffizienzklasse A+ profitieren Sie von einem besonders nachhaltigen und kostensparenden Wohnkomfort.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem attraktiven und familienfreundlichen Wohngebiet im Süden von Ingolstadt, Stadtteil Hagau. Die ruhige Wohnlage ist geprägt von modernen Einfamilien- und Doppelhäusern und bietet ein angenehmes, hochwertiges Wohnumfeld. Genießen Sie die unmittelbare Nähe zum Hagauer See.

Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Apotheken sind in 5 Minuten erreichbar. Auch Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Ingolstädter Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln in 15-20 Minuten erreichbar. Durch die gute Anbindung an die B16 sowie die Autobahn A9 gelangen Pendler bequem in alle Richtungen

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, moderner Nachbarschaft und hervorragender Infrastruktur macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für alle, die komfortables Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Ausstattung

Das Doppelhaus überzeugt durch eine attraktive und geschmackvolle Ausstattung.

Die Highlights im Überblick:

- Baujahr 2022 – neuwertiger Zustand
- 4 ZKB mit ca. 149 m² Wohnfläche
- großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse und wunderbarem, gepflegten Garten
- hochwertige, offene Einbauküche mit Kochinsel, BORA-Abzug, Siemensgeräte
- großformatige Fliesen im Erdgeschoß
- edle Echtholzböden in den Schlafräumen
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Luft-Wasser-Wärmepumpe - Energieeffizienzklasse A+
- Stromversorgung über eigene Photovoltaikanlage
- dreifach verglaste Fenster mit elektrische Rollläden
- Lüftungsanlage über Bodenauslässe
- Gäste-Toilette im Erdgeschoss



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

- Büro bzw. Gästezimmer im Erdgeschoss
- stilvolles Badezimmer mit Badewanne und großem Duschbereich mit Regendusche im OG
- weiteres Bad mit Dusche im OG
- separater Wasch- und Stauraum im OG
- großzügiger Keller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Büro, Fitness, Gästezimmer
- Carport-Stellplatz mit überdachtem Eingangsbereich und zusätzlicher Stellplatz, weitere Parkmöglichkeiten vorm Haus
- etc.

Sie werden begeistert sein!

Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden vom Vermieter übernommen. Für die Richtigkeit kann Petra Poeschmann Immobilien keine Gewähr übernehmen.

Tierhaltung ist ausdrücklich nicht gewünscht!



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Ess- und Küchenbereich



Wohn-Essbereich



stylisher Küchenblock



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



stylische Küche



Blick von Küche auf die Terrasse



große überdachte Terrasse



Blick von Terrasse



Gästetoilette



Eingangsbereich



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Schlafzimmer mit Ankleide



Schlafzimmer



Badezimmer OG



Blick vom Bad ins Schlafzimmer



Kinderzimmer OG



Durchbad im OG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Gästezimmer im Keller



Fitnessraum + Gästezimmer im Keller

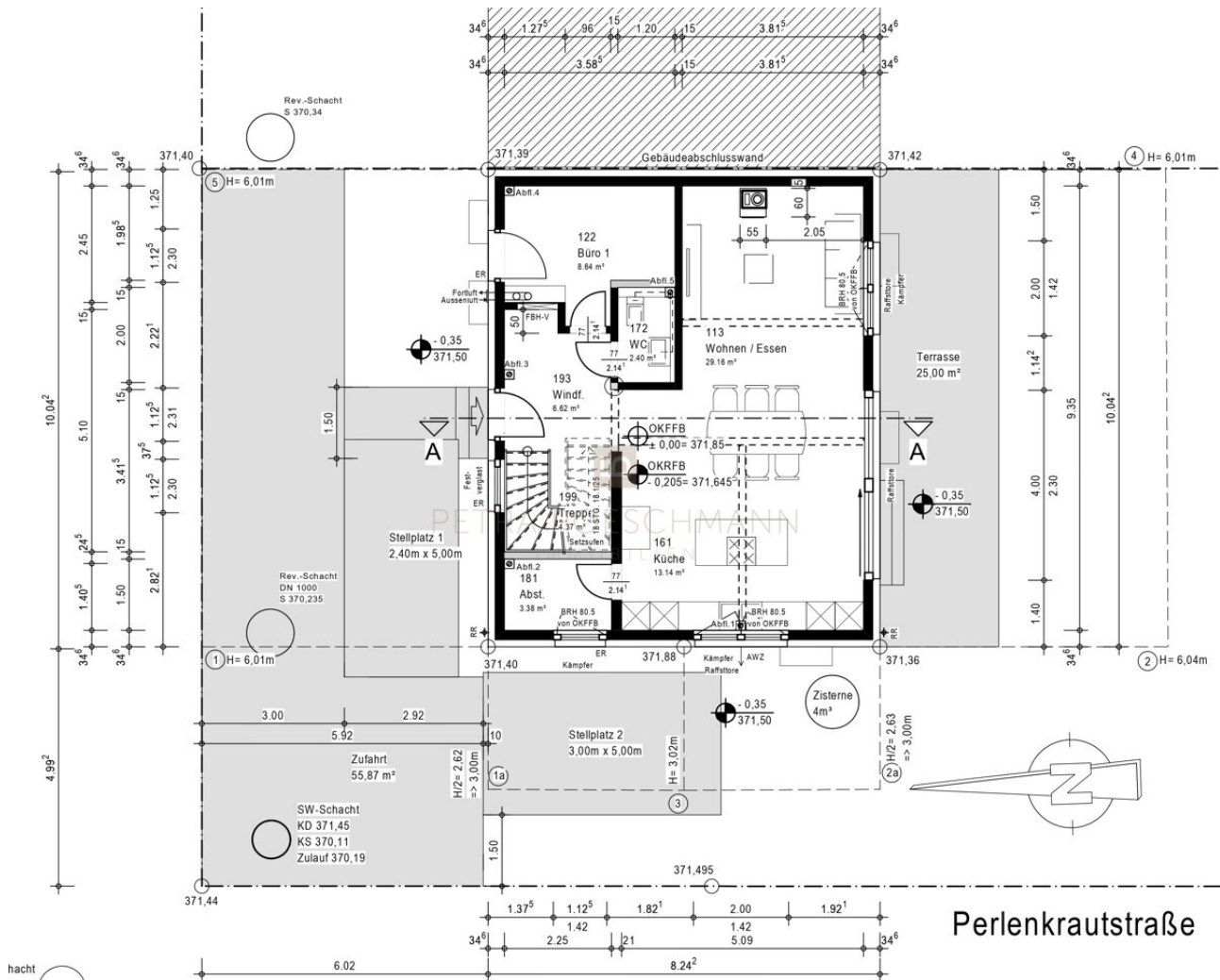


Carport mit Eingangsbereich

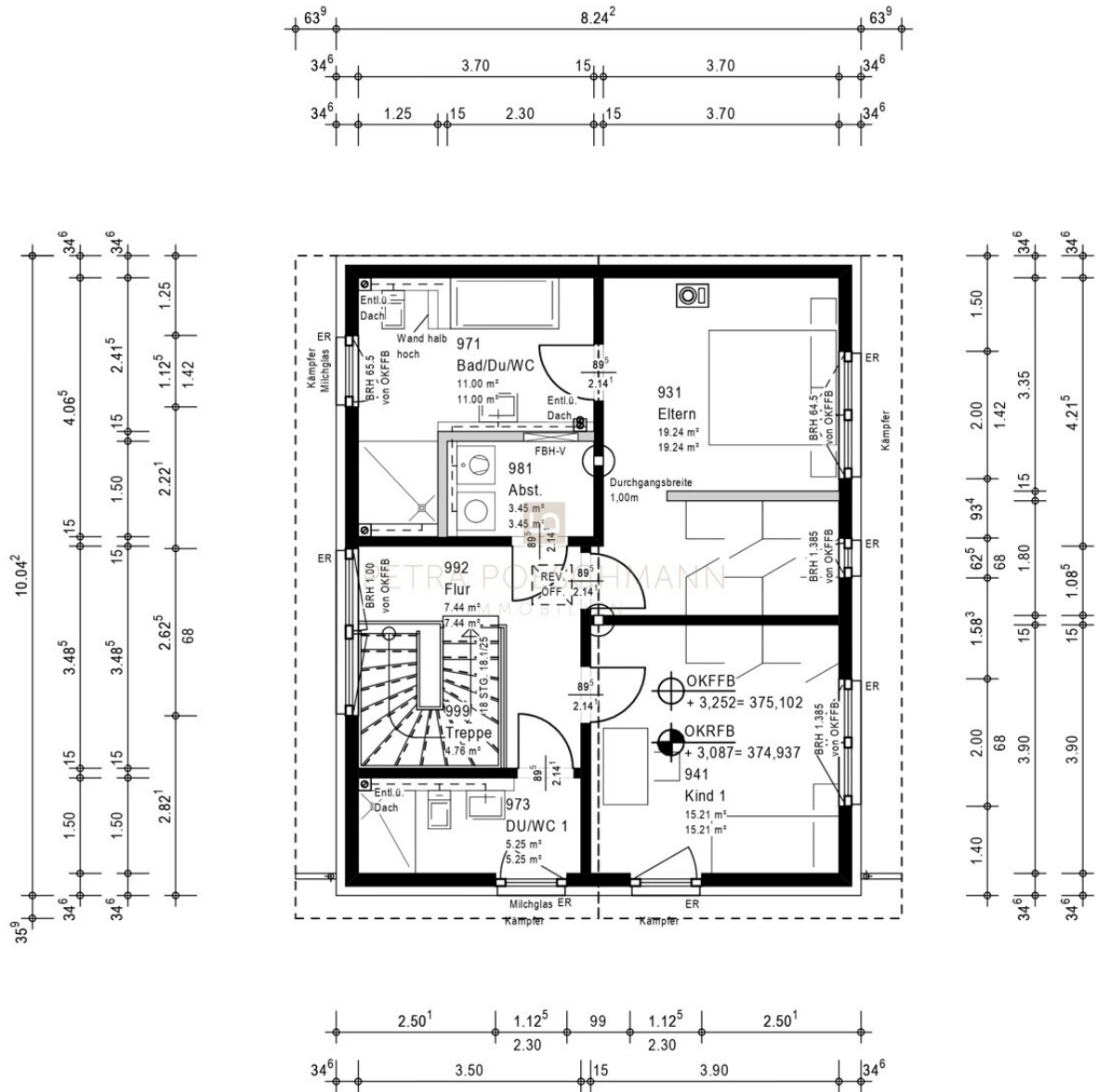


Hausansicht mit großem Garten

Grundriss



Erdgeschoss

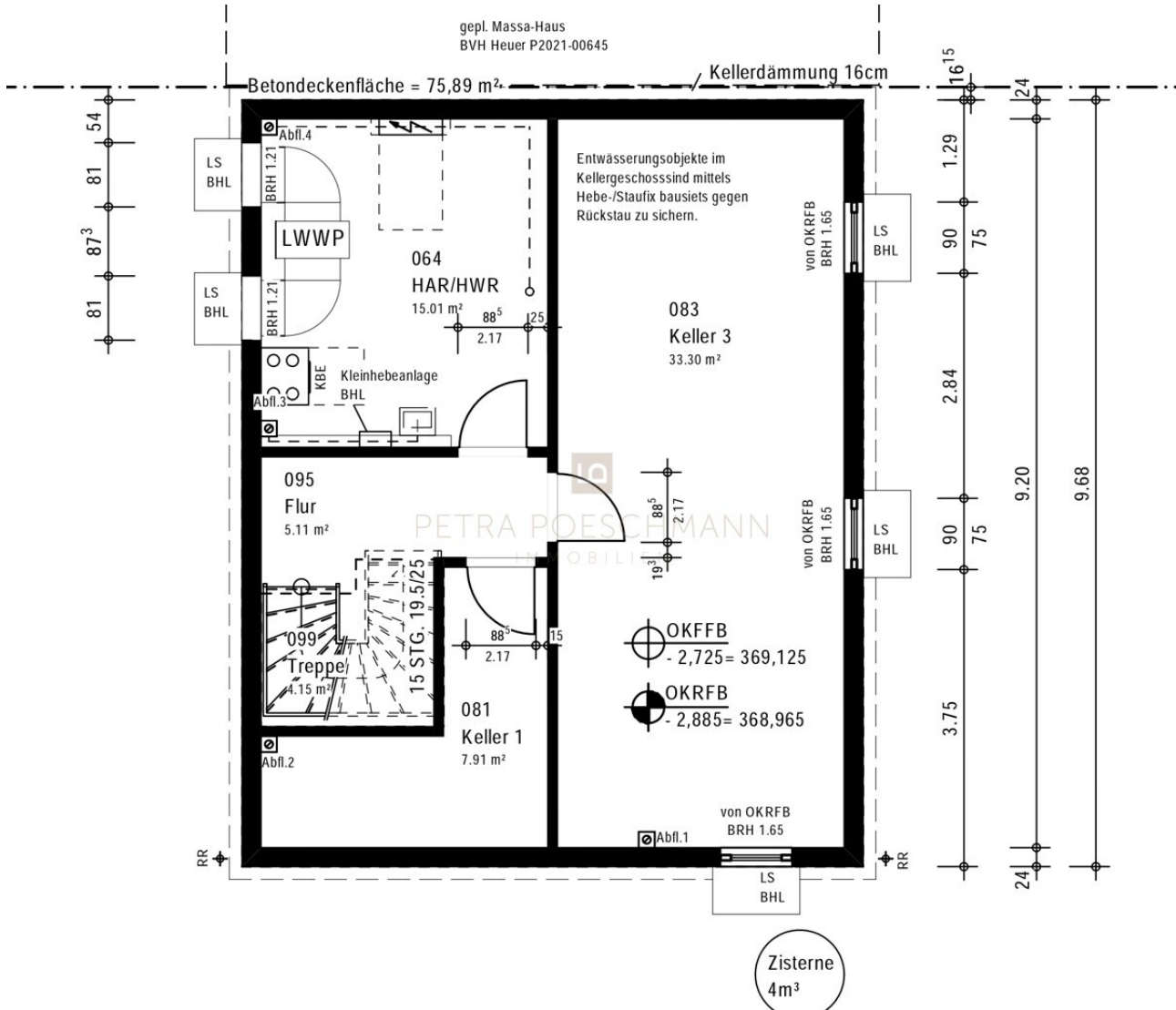


Obergeschoss



PETRA POESCHMANN

IMMOBILIEN



Keller



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

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.