



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

# Sehr gepflegtes Reihenhaus, IN-Ringsee, 4,5 ZKB, ca. 110 qm Wfl., Bj. 66, 250 qm Grund, Einzelgarage

Objekt: PPI125226 • 85053 Ingolstadt / Ringsee  
539.000,00 €





## Objektdaten

<b>ImmoNr</b>	PPI125226
<b>Befeuerung</b>	Öl
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Etagenzahl</b>	3
<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. 110 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 30 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	4,5
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3,5
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 250 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>PLZ</b>	85053
<b>Ort</b>	Ingolstadt / Ringsee
<b>Kaufpreis</b>	539.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	2% zuzügl. 19 % USt
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Reihenmittel
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	Sommer 2026
<b>Baujahr</b>	1966
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	174 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	12.03.2036



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1966
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Öl
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F
<b>Warmwasser enthalten</b>	Ja



## Beschreibung

Dieses fantastisch gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1966 überzeugt durch viele helle Wohnräume und einem angenehmen Wohnumfeld. Auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 250 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien oder Paare, die sich vergrößern wollen.

Beim Betreten des Hauses gibt es einen kleinen Flur, auf der linken Seite befindet sich das modernisierte Gäste-WC mit Fenster. Die helle Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet viel Platz zum Kochen und Essen. Das Wohn- und Esszimmer ist sehr gemütlich und gibt durch die großen Fenster den Blick auf den wunderbaren Garten frei. Von hier aus gelangen Sie auf die neu geflieste Terrasse, die zum Entspannen im Freien oder gemütlichen Grillabenden einlädt.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer mit jeweils ca. 13 m<sup>2</sup> sowie ein kleineres Zimmer mit ca. 8 m<sup>2</sup>. Abgerundet wird diese Etage durch ein Tageslichtbad im charmanten Retro-Stil mit Badewanne und Fenster.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres großes Zimmer mit heller Holzverkleidung und einer Dachgaube, ideal geeignet als Büro, Elternschlafzimmer oder Zimmer für ein größeres Kind. Daneben bietet der Speicher zusätzlichen Stauraum, der bei Bedarf auch zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden kann. Von hier aus gelangt man über eine ausziehbare Treppe in den Dachstuhl mit weiterer Nutzfläche.

Im Kellergeschoss befinden sich neben der Ölheizung und dem Tankraum der Wasorraum mit Zugang zum Garten, sowie ein weiterer großer Kellerraum.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage, die sich gleich um die Ecke befindet.

## Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich im beliebten Ingolstädter Stadtteil Ringsee in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage.

Die Innenstadt von Ingolstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen Angeboten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahn A9 (München–Nürnberg) ist schnell



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

erreichbar und ermöglicht eine zügige Anbindung in Richtung München sowie Nürnberg. Der Hauptbahnhof Ingolstadt Hauptbahnhof liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet optimale Anschlussmöglichkeiten im Regional- und Fernverkehr.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – Busverbindungen befinden sich in fußläufiger Nähe und gewährleisten eine unkomplizierte Mobilität innerhalb des Stadtgebiets.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind ebenfalls schnell erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Infrastruktur.

## Ausstattung

Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale des Reihenmittelhauses:

Erdgeschoss:

- helle Küche mit moderner Einbauküche, Bj. 2010
- Wohnzimmer mit Holzdecke und Gartenblick
- große Terrasse mit Blick in den wunderbaren Garten
- modernisiertes Gäste-WC im Erdgeschoss in 2016

Obergeschoss:

- Tageslichtbad mit Badewanne im Retro-Stil
- zwei helle Zimmer mit ja. ca. 13 m<sup>2</sup> und ein weiteres Zimmer mit ca. 8 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

- großzügiges Zimmer mit Dachgaube
- helle Holzverkleidung
- Speicher, ausbaufähig als weiteres Zimmer

Keller:

- voll unterkellert
- großer Kellerraum mit hoher Deckenhöhe
- Waschraum



- Buderus Brennwertkessel, Bj. 2000
- Tankraum mit Metall-Tank

Außenbereich:

- neuwertige Terrasse
- großer, wunderbarer und liebevoll gestalteter Garten
- Einzel-Garage

Die dreifachverglasten Kunststofffenster wurden 2015 eingebaut.

Das Reihenmittelhaus ist sehr ansprechend und gepflegt. Ein Einzug ist nach Absprache kurzfristig möglich.

## 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 Widerrufs-, Datenschutz- und Provisionserklärungen.



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Sonnenterrasse



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Essbereich in der Küche



moderne Küche



Gäste WC



Flur im 1. OG



Schlafzimmer I



Zimmer II



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Zimmer III



Bad im Retro-Style



Zimmer im DG



Blick in Garten vom 1. OG



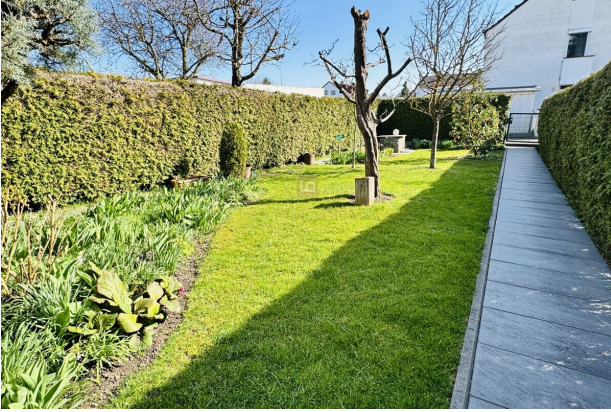
Blick vom Garten aufs Haus



Blick vom Garten



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



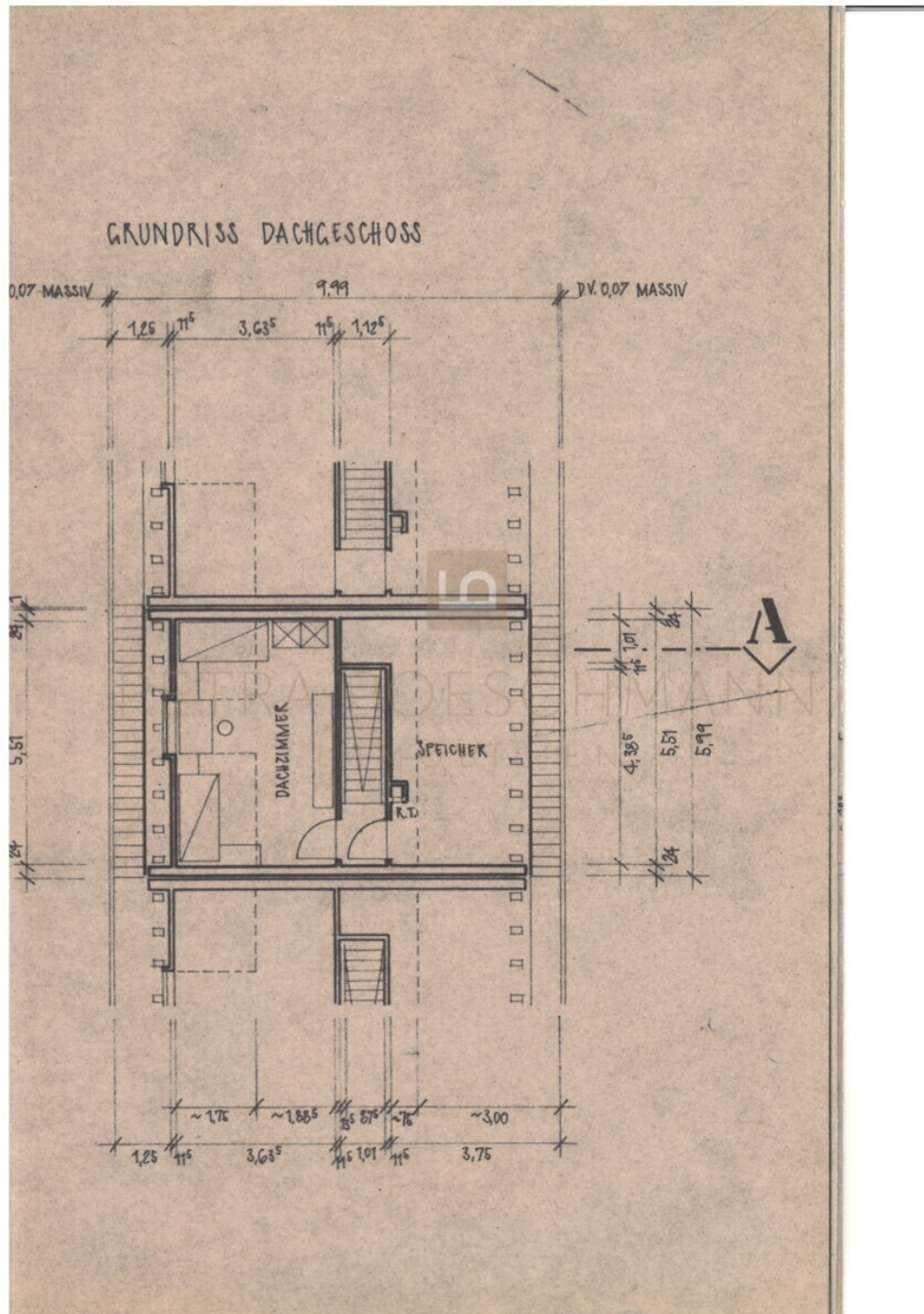
Garten







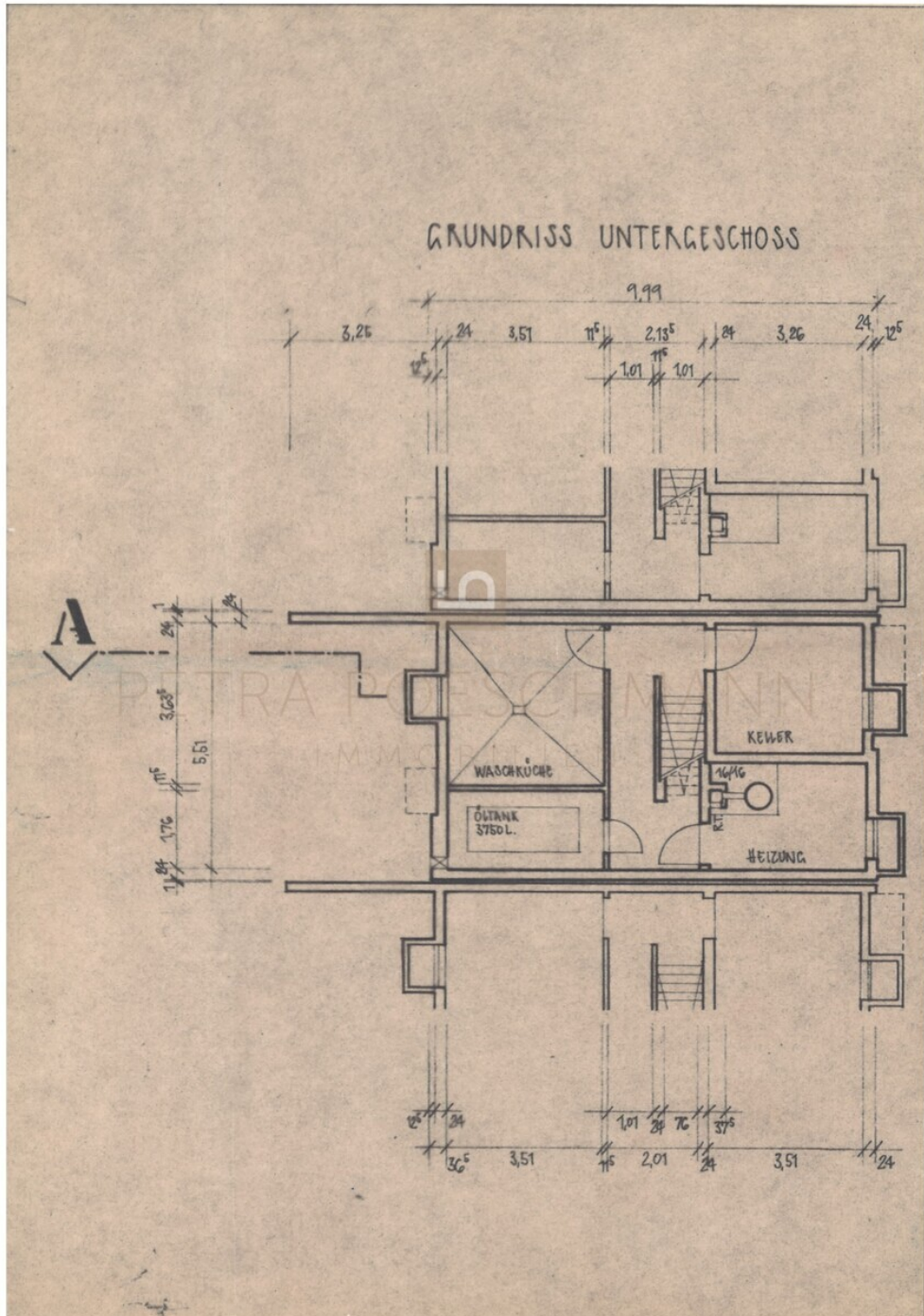
PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



GR Dachgeschoss



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



GR Untergeschoss



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.