



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

PROVISIONSFREI Solides RMH, 5 ZKB, ca. 126 qm Wfl, Bj. 66, 154 qm Grund, Einzelgarage, IN-Ringsee

Objekt: PPI128026 • Zecklstraße 8 • 85053 Ingolstadt / Ringsee
459.000,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI128026
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenmittel
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Zecklstraße
Hausnummer	8
PLZ	85053
Ort	Ingolstadt / Ringsee
Kaufpreis	459.000,00 €
Provisionsfrei	Ja
Wohnfläche	ca. 126 m ²
Nutzfläche	ca. 36 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 154 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1966
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	130,7 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	10.08.2036



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Baujahr lt. Energieausweis	1966
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Warmwasser enthalten	Ja
Verfügbar ab (Text)	sofort



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Beschreibung

Das charmante Reihemittelhaus im begehrten Süden von Ingolstadt, Stadtteil Ringsee, überrascht mit einer guten Aufteilung und hellen Wohnräumen in einem angenehmen Wohnumfeld. Auf ca. 126 m² Wohnfläche mit 5 ZKB bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien oder Paare, die sich viel Platz wünschen.

Beim Betreten des Hauses gibt es einen kleinen Flur, auf der linken Seite befindet sich das Gäste-WC mit Fenster. Die Küche bietet genug Platz für eine Einbauküche und einem kleinen Essbereich. Das Wohn- und Esszimmer ist sehr gemütlich und gibt durch die großen Fenster den Blick in den Garten frei. Die Terrasse ist schön eingewachsen und lädt zum Entspannen im Freien oder zu gemütlichen Grillabenden ein.

Im Obergeschoss befindet sich ein großes Schlafzimmer mit einem kleinen Balkon und ein weiteres Schlaf- oder Kinderzimmer. Hier ist auch das Tageslichtbad, derzeit noch im charmanten Retro-Stil mit Dusche und Fenster.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großes Zimmer mit Holzverkleidung und einer Dachgaube, ideal geeignet als Büro, Elternschlafzimmer oder als Zimmer für ein größeres Kind. Vom kleineren Zimmer mit Dachliegefenster und Waschbecken gelangt man über eine ausziehbare Treppe in den Dachstuhl mit zusätzlicher Nutzfläche.

Das Kellergeschoss hat 3 Räume:

- großer Waschaum mit Badewanne, Waschbecken, Heizkörper, Waschmaschinenanschluss sowie Zugang zum Garten
- weiterer großer Kellerraum
- kleinerer Kellerraum (ehemals Öltankraum)
- Heizungskeller mit der modernen Gasheizung (Niedertemperaturkessel), Bj. 2000.

Zum Haus gehört eine Einzelgarage, die sich gleich um die Ecke befindet.

Der Verkauf ist für den Käufer provisionsfrei.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

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 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:

- Küche mit Platz für einen kleinen Essbereich, ca. 10,5 qm
- geräumiges Wohn- und Esszimmer, ca. 26 qm, mit Echtholzparkettboden und großen Fenstern
- große Terrasse, ca. 15 qm, mit Blick in den Garten
- Gäste-WC

Obergeschoss:

- Tageslichtbad mit Dusche im Retro-Stil
- großes helles Schlafzimmer mit ca. 21 m² und kleinem Balkon
- weiteres Zimmer mit ca. 13 m²



PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN

Dachgeschoss:

- großzügiges Zimmer mit Dachgaube, ca. 17 qm
- kleineres Zimmer mit Dachliegefenster, ca. 10 qm

Keller:

- voll unterkellert
- 1 großer Vorratskeller, 1 kleinerer Keller, Heizraum
- 1 großer Waschraum mit Badewanne und Waschbecken sowie Zugang zum Garten
- Buderus Niedertemperatur Brennwertkessel, Bj. 2000

Außenbereich:

- große Terrasse mit Garten, eine Neubepflanzung ist notwendig
- Einzel-Garage, gleich ums Eck

Ein Glasfaseranschluss ist bereits ins Haus verlegt.

Die Kunststofffenster wurden im Jahre 1997 eingebaut.

Die Außenfassade wurde mit einem 40 mm Mineralfaserdämmstoff im Jahre 1992 gedämmt.

Das Dach wurde 2014 von einer Fachfirma komplett abgedeckt, mit einer neuen Wärmedämmung versehen, abgedichtet und neu eingedeckt.

Im Jahre 2019 wurde der Kanal vor dem Haus und die Betonsteinpflaster komplett erneuert.

Das Haus steht schon länger leer und kann nach wenigen Renovierungen wie Türen (bei Bedarf), Böden (aufarbeiten oder neu verlegen), Wände streichen, Bad und WC auffrischen oder erneuern, kurzfristig bezogen werden. Das Haus wurde während des Leerstandes regelmäßig beheizt und belüftet, es gibt keine Feuchtigkeit oder sonstige Bauschäden.

Sonstige Angaben

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

Der Verkauf ist für den Käufer provisionsfrei.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Garten Westseite



Wohnraum EG visuell möbliert



Wohnraum EG mit schönem Parkettboden



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Küche visuell möbliert



Küche



Badezimmer 1.OG visuell möbliert



Badezimmer im 1.OG



Schlafzimmer 1.OG visuell möbliert



Schlafzimmer 1. OG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



weiteres Zimmer 1.OG visuell möbliert



weiteres Zimmer 1.OG



Zimmer im DG visuell möbliert



Zimmer im DG



Waschküche Keller visuell möbliert



Waschküche Keller



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Garten visuell möbliert



Hausansicht Eingangsbereich



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Grundriss

Erdgeschoss



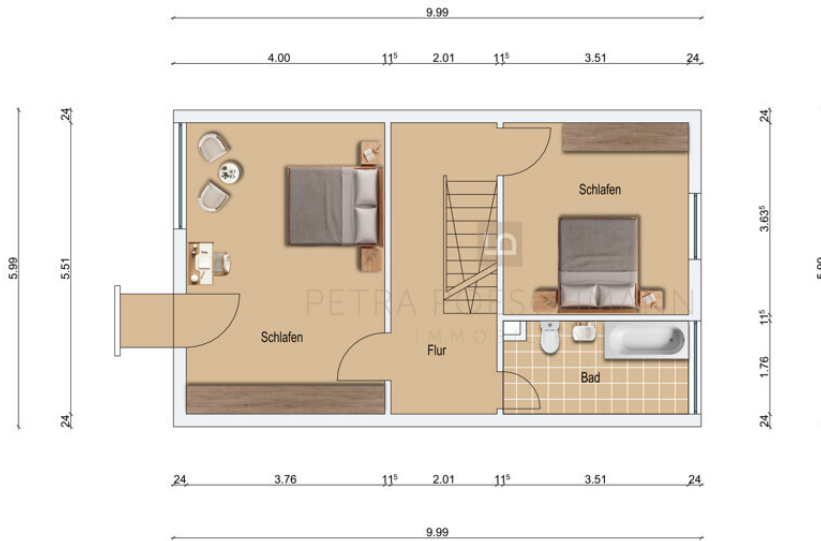
Gebäudeart: Reihenhäuser		
Adresse: Zeckstraße 8, 85053 Ingolstadt		
Planinhalt: EG	Firma:	
	Datum:	
	08.08.28	

GR EG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

1. Obergeschoss



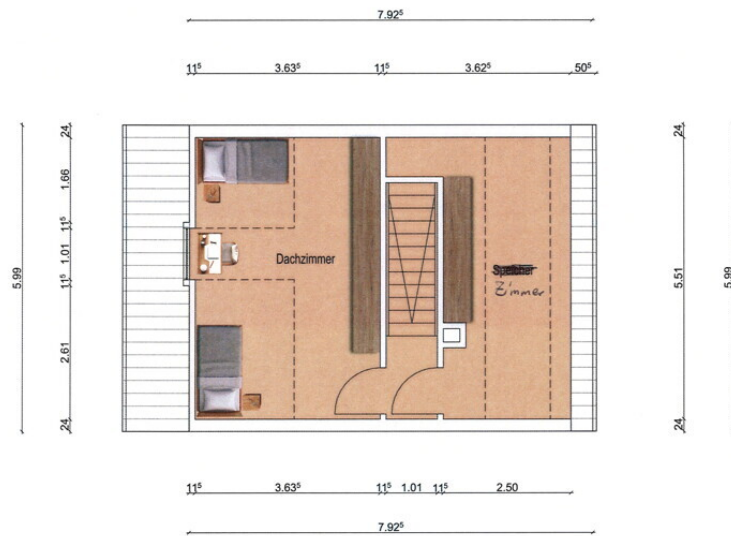
Gebäudeart: Reihenhäus		
Adresse: Zeckstraße 8, 85053 Ingolstadt		
Planinhalt: 1. OG		Firma:
	Datum: 08.08.26	

GR 1.OG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Dachgeschoss



Gebäudeart: Reihenhäuser

Adresse: Zeckstraße 8, 85053 Ingolstadt

Planinhalt: DG

Firma:

Datum:
08.08.26

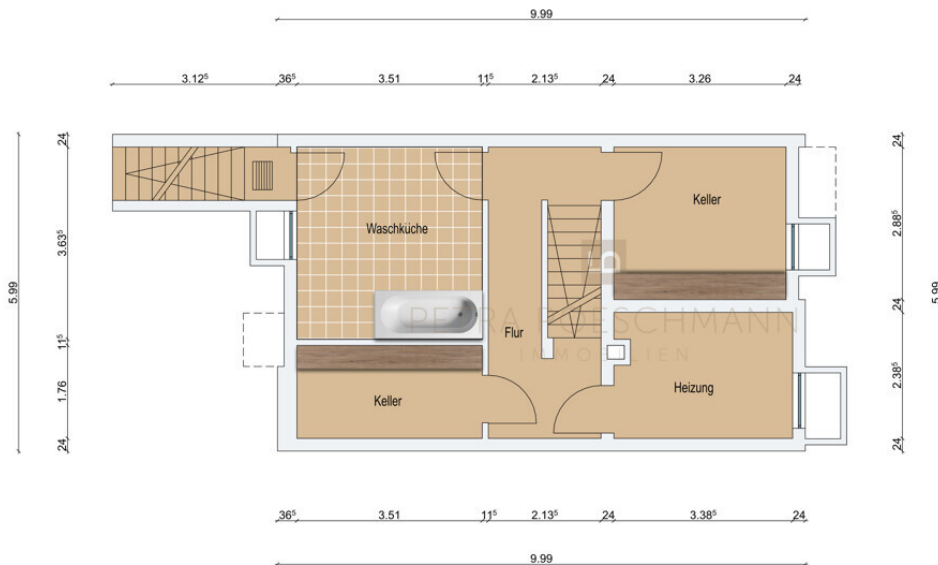


GR Dach



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Kellergeschoss



Gebäudeart: Reihenhäus		
Adresse: Zecklstraße 8, 85053 Ingolstadt		
Planinhalt: KG		Firma:
	Datum: 08.08.26	

GR KG



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.