



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Wohnen mit viel Licht und Platz – moderne DHH mit Garten in Irgertsheim, 4 ZKB, ca 126 m² Wfl.

Objekt: PPI128826 • 85049 Ingolstadt / Irgertsheim
1.790,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI128826
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
PLZ	85049
Ort	Ingolstadt / Irgertsheim
Kaltmiete	1.790,00 €
Nebenkosten	150,00 €
Warmmiete	1.990,00 €
Provisionsfrei	Ja
Wohnfläche	ca. 126 m ²
Nutzfläche	ca. 60 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Heizungsart	Wärmepumpe
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage à 50,00 € (Miete)
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	2018
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	34,01 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	25.07.2027
Baujahr lt. Energieausweis	2016
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A
Warmwasser enthalten	Ja



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Verfügbar ab (Text)	01.10.2026
Haustiere	Nein



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Beschreibung

Hier lässt es sich ruhig leben: In dieser modernen Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2018 mit ca. 126 m² Wohnfläche ist großzügiges und angenehmes Wohnen in ruhiger Wohnlage im westlichsten Stadtteil von Ingolstadt, in Irgertsheim, gegeben.

Herzstück des Hauses ist der weitläufige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen und eine Raumhöhe von ca. 2,60 m schaffen ein besonders luftiges Wohngefühl und sorgen für viel natürliches Licht. Von hier aus gelangt man direkt auf die Westterrasse und in den Garten, der sich über die Ost-, Nord- und Westseite des Hauses erstreckt und viel Platz zum Entspannen und Genießen bietet.

Die moderne Einbauküche ist geschickt um die Ecke vom Wohnraum gebaut und ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet. Sehr praktisch ist die integrierte Speisekammer, die viel zusätzlichen Platz bietet.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Wanne, Dusche und Bidet. Ein weiteres Bad mit Dusche steht im Erdgeschoss zur Verfügung. Damit bietet die Raumaufteilung sowohl für ein Paar als auch für eine kleine Familie ideale Voraussetzungen.

Hochwertige Design-Vinylböden von JAB Anstütz, elektrische Rollläden sowie eine schöne Holzwendeltreppe unterstreichen den modernen Charakter des Hauses. Eine Lichtkuppel über dem Treppenhaus bringt zusätzlich Tageslicht ins Innere.

Die Doppelhaushälfte ist vollständig unterkellert und bietet mit ca. 60 m² Nutzfläche reichlich zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Beheizt wird das Haus zeitgemäß über eine Luft-Wärmepumpe. Eine Garage gehört ebenfalls zum Angebot.

Besonders angenehm ist die Lage in einer ruhigen Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr – ideal für alle, die modernes Wohnen mit einem entspannten Wohnumfeld verbinden möchten.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Weinbergfeldweg in Ingolstadt-Irgertsheim, in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr.

Irgertsheim liegt westlich von Ingolstadt und verbindet die angenehme Atmosphäre eines gewachsenen Ortsteils mit einer guten Anbindung an die Stadt. Vor Ort befinden sich unter anderem ein Kindergarten sowie eine Grundschule, wodurch insbesondere die täglichen Wege für Familien angenehm kurz gehalten werden können.

Eine Busverbindung (jede halbe Stunde) stellt die Anbindung nach Ingolstadt sicher. Mit dem Auto sind die Ingolstädter Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile ebenfalls gut in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage durch das ländlich geprägte Umfeld einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Ausstattung

Die moderne DHH ist folgendermaßen ausgestattet:

- ca. 126 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Baujahr 2018
- großzügiger, offener Wohn- und Essbereich
- Raumhöhe ca. 2,60 m
- große Fensterflächen und sehr gute natürliche Belichtung
- moderne Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten
- integrierte Speisekammer
- Bad im EG mit Dusche
- Bad im Obergeschoss zusätzlich mit Badewanne, Dusche und Bidet
- hochwertige Design-Vinylböden von JAB Anstütz
- hochwertige Holzwendeltreppe
- Lichtkuppel im Treppenhaus
- elektrische Rollläden
- voll unterkellert, ca. 60 m² Nutzfläche
- Luft-Wärmepumpe
- Garage



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Sonstige Angaben

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



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



großes, offenes Wohn & Esszimmer



großes, offenes Wohn & Esszimmer



großes, offenes Wohn & Esszimmer



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



moderne Einbauküche samt Miele Geräten



moderne Einbauküche samt Miele Geräten



Badezimmer EG



Kind 1 OG



Kind 2 OG



Schlafzimmer OG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Schlafzimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



großer Garten mit Garagenplatz

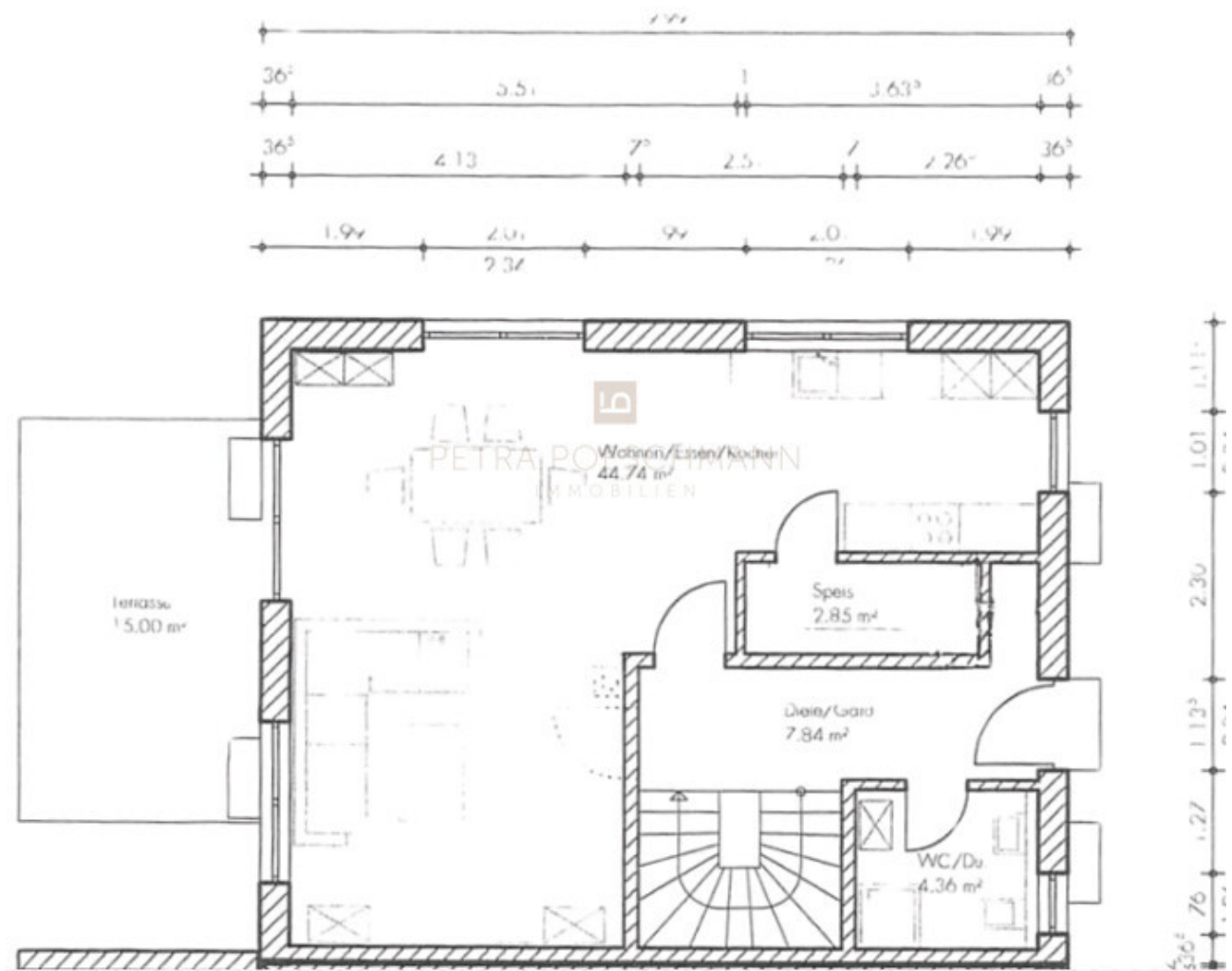


Hauseingang



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

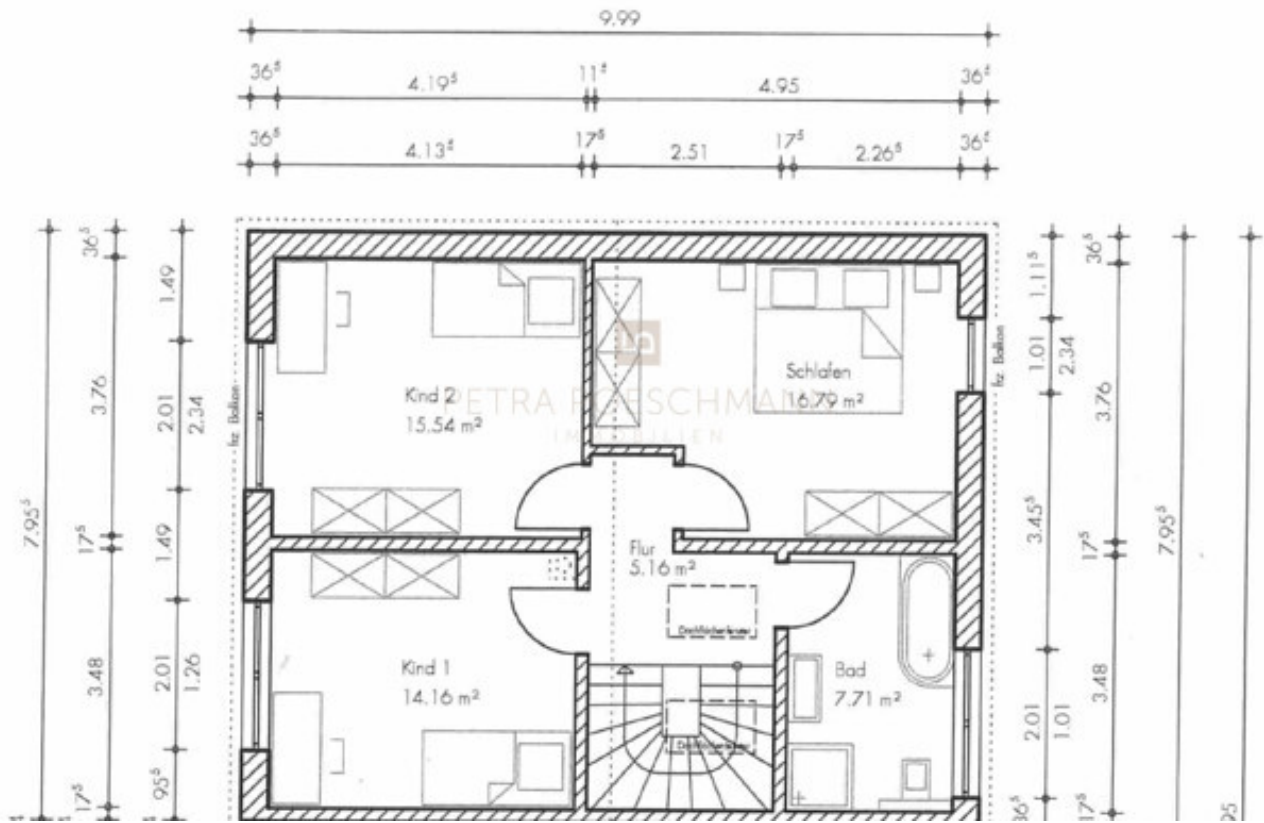
Grundriss



Erdgeschoss



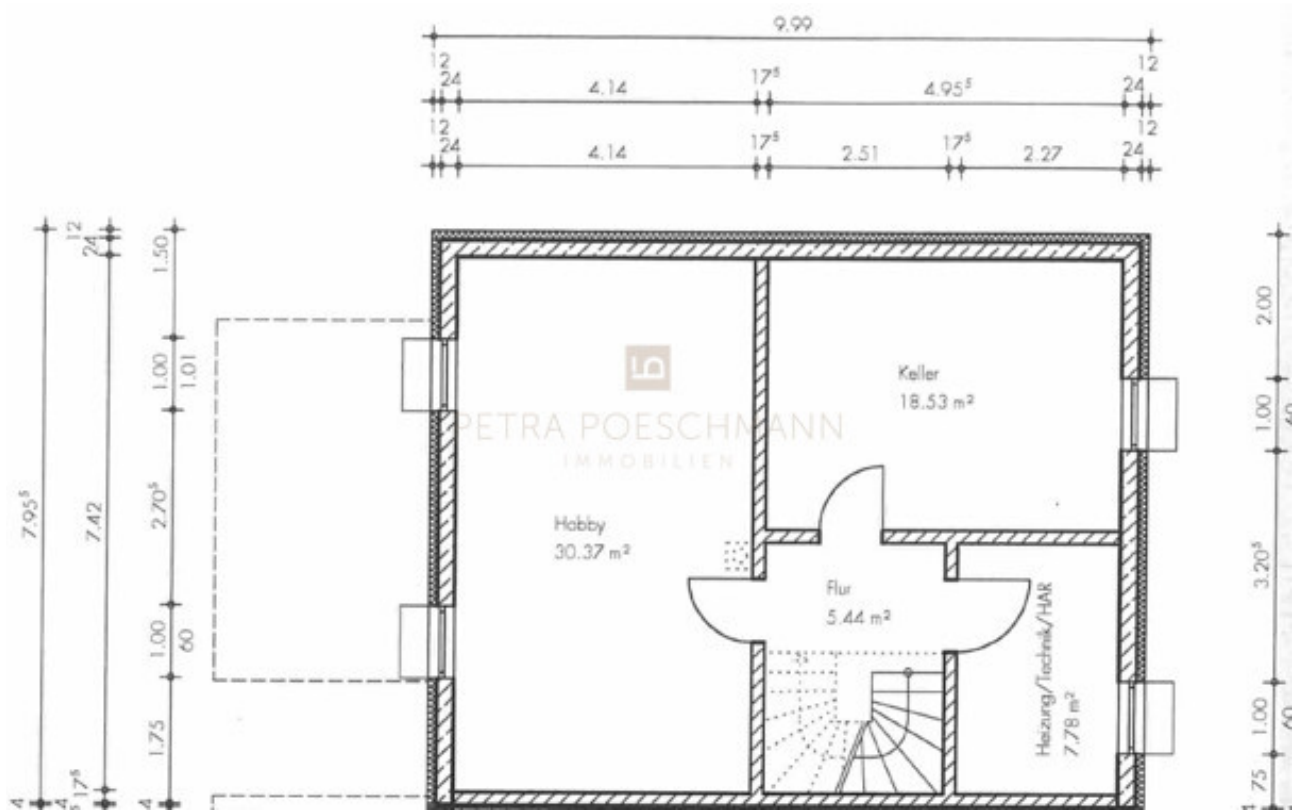
PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Obergeschoss



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



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

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.