



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

# Stylisches Wohnen: Toll renovierte DHH mit Blick ins Grüne, 4 ZKB, IN-Oberh'stadt

Objekt: PPI119924 • Am Au graben 15 • 85055 Ingolstadt  
1.650,00 €





## Objektdaten

<b>ImmoNr</b>	PPI119924
<b>Befeuernng</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<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. 120 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	4
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 330 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Straße</b>	Am Au graben
<b>Hausnummer</b>	15
<b>PLZ</b>	85055
<b>Ort</b>	Ingolstadt
<b>Nebenkosten</b>	100,00 €
<b>Kaut ion</b>	4.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.650,00 €
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Doppelhaushälfte
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Miete
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	Dezember 2024
<b>Baujahr</b>	1963
<b>Zustand</b>	Vollständig renoviert
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	284,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

<b>Energieausweis gültig bis</b>	14.10.2034
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1963
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	H
<b>Warmwasser enthalten</b>	Ja



## Beschreibung

Stylisch Wohnen mit Blick ins Grüne\*\*\*\* In dieser schick renovierten Doppelhaushälfte in Ingolstadt-Nord, Stadtteil Oberhaunstadt, können Sie das Leben genießen.

Vorbei an der Einzelgarage, dem Garten und der großen Terrasse, laufen Sie zum Eingang des Hauses auf der Rückseite.

Groß und hell ist der Eingangsbereich, der mit Sollnhofner Platten ausgelegt ist. Hier befindet sich das Gäste-WC sowie Platz für einen Garderobenschrank.

Die separate Küche ist mit einer hochwertigen, weißen Einbauküche ausgestattet. Dort können Sie garantiert leckere Speisen zubereiten :-) Platz für einen Esstisch ist hier auch noch genug. Ein besonderes Merkmal: Der Küchenboden ist mit italienischem Travertin-Naturstein versehen, was dem Ganzen einen südländischen Flair gibt.

Das Wohnzimmer ist durch die großen, neuen Fenster den ganzen Tag über lichtdurchflutet und hell. Der Blick geht nur ins Grüne: Bäume, Sträucher und der schön angelegte Rasen beruhigen das Auge. Die große Terrassentür, die sich nach außen hin öffnet, wie im übrigen alle Fenster und Türen, führt auf die wunderbare Terrasse. Hier können Sie im Sommer bestens entspannen und die Sonne genießen.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer. Zwei der Zimmer haben Zugang zum großen Balkon, der zum Teil die Terrasse überdacht und mit neuen, stylischen Lärchenlatten verkleidet wurde. Alle Zimmer sind mit echtem Parkettboden ausgestattet. Das Badezimmer wurde mit einer ebenerdigen Dusche mit grünen Glasmosaikfliesen versehen sowie einem großen Waschtisch auf einem Holztisch.

## Lage

Die Doppelhaushälfte liegt sehr ruhig Am Grüngürtel in Ingolstadt-Nord, Stadtteil Oberhaunstadt. Nebenan findet sich der Bewegungspark Am Au Graben - geeignet für Picknick oder Spaziergänge. Sie haben von hier aus nicht weit zur Innenstadt, die Sie in 10 Minuten mit dem Auto erreichen. Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in der Nähe, Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar. Die Autobahn München-Nürnberg A 9 erreichen Sie in circa 5 Minuten.



## Ausstattung

- hochwertige Einbauküche mit Cerankochfeld/Ofen
- Parkettböden geölt
- Naturstein-Platten
- Teppich im Flur des Obergeschoss
- neue Gasheizung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Gäste-WC
- zwei Kellerräume
- separater Waschkeller
- große Terrasse mit schönem Gartenanteil

Zum Haus gehört eine Einzelgarage. Auf der Straße vor dem Haus kann gut geparkt werden.

## Sonstige Angaben

Gas und Strom sind vom Mieter direkt an einen Versorger ihrer Wahl zu zahlen.

Die zukünftigen Mieter sollten gerne den Garten in Ordnung halten und pflegen wollen.

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



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Ansicht DHH mit Terrasse und Balkon



Blick von Terrasse



Terrasse



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Eingangsbereich



Eingangsbereich EG



WC extra EG



Wohnzimmer



Blick vom Wohnzimmer auf Terrasse



Einbauküche



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Küche mit Essbereich



Treppe zum OG



Flur im OG



Schlafzimmer OG



Blick vom Schlafzimmer OG auf Balkon



Balkon





PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Kinderzimmer



Bad mit Dusche im OG



Bad OG-



Dusche OG-



Garten



Komplettansicht DH



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Blick vom Garten aufs Haus



Zugang zur DHH



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Poeschmann  
PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN  
Friedrich-Ebert-Str. 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.