



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

TOP-Lage: Großes 1-2 Fam.haus, 6-7 ZKB, ca. 220 qm Wfl., Garage, 600 qm Eckgrundstück, IN-Nord

Objekt: PPI117424 • Hermann-Hesse-Straße 2 • 85055 Ingolstadt
795.000,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI117424
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Wohnfläche	ca. 220 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 600 m ²
Anzahl sep. WC	1
Straße	Hermann-Hesse-Straße
Hausnummer	2
PLZ	85055
Ort	Ingolstadt
Kaufpreis	795.000,00 €
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	sofort
Baujahr	1983
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	179,3 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	25.10.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1983



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

wesentlicher Energieträger

Gas



Beschreibung

Dieses 1-2 Familienhaus in ruhiger Lage steht auf einem Eckgrundstück mit ca. 600 qm Grund. Im Erdgeschoß sind alle Räume sehr großzügig geplant worden: In der großen Wohnküche ist ausreichend Platz für eine Küche und einen Essbereich mit Zugang zur Süd-Terrasse. Es wurde noch an eine Abstellkammer/Speise mit Fenster beim Küchenbereich gedacht.

Das Wohnzimmer mit fast 23 qm ist geräumig und durch die 3 Fenster und die Terrassentür schön hell. Das größere der beiden weiteren Zimmer hat ca. 22 qm und wieder Zugang auf die überdachte Süd-Terrasse hat. Das andere Zimmer hat ca. 14 qm. Das Bad mit Fenster und das separate WC wird derzeit gerade saniert und mit modernen Fliesen und Sanitärgegenstände ausgestattet.

Der Eingangsbereich ist so gestaltet, dass die 1. Etage als eigenständige Wohnung genutzt werden kann. Hier gibt es einen ansprechenden, hellen Wohnbereich, der auch in 2 Räume bei Bedarf abgetrennt werden könnte. Ein großer Stauraum bietet viel zusätzlichen Platz. Von der großen Diele geht es in das neu renovierte Bad mit Wanne und Dusche. Die Küche bietet auch hier genug Platz für einen Esstisch sowie Zugang zum wunderbaren, überdachten Balkon. Neben der Küche befindet sich das helle Schlafzimmer, ebenfalls mit Zugang zum Balkon.

Der Keller hat neben der Waschküche und dem Heizraum noch weitere 4 Räume - genug Platz für Hobbys, Stauraum und Werkstatt.

Die Terrasse auf der Südseite ist durch das vorgezogene Dach überdacht und komplett uneinsehbar. Der angebaute Wein und der Blick auf die Obstbäume macht den Freiplatz zum Highlight. Auf der Ostseite ist der große Gartenbereich derzeit nicht angelegt, hier wurden immer Gemüse und Blumen angebaut. Durch die immer-grüne Hecke ist das komplette Eck-Grundstück nicht einsehbar!

Lage

Die Lage hier in der Nähe des Kulthotels ist perfekt! Sie sind mit dem Auto in ca. 5 Min Fahrzeit an der Audi oder im historischen Zentrum von Ingolstadt. Die Infrastruktur hier lässt keine Wünsche offen: fußläufig gehen Sie einkaufen, zum Optiker und zu Ärzte. Auch Restaurants und eine Eisdiele sind ums Eck.

Die Bushaltestelle mit sehr guten Verbindungen ist ums Eck. Auch das nahe gelegene Biotop lädt zu Spaziergängen ein und ist ein Spiel- und Fitnessparadies für Alt und Jung.

Auf der A9 München-Nürnberg sind Sie in 4 Minuten.



Ausstattung

Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale des Hauses:

- im EG werden neue Fliesen im Flur, in der Küche und im Bad verlegt, in den anderen Zimmer sind noch Parkettböden oder Laminatböden
- die Holzdecken wurden alle entfernt, es wird alles neu verputzt und weiß gestrichen
- die Fenster sind Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- im OG wurde das Bad vor einigen Jahren erneuert inkl. dem Dachliegefenster
- im OG wurden auch die Fenster und Fenstertüren zum Balkon vor 2 Jahren erneuert
- die Balkonverkleidung wurde vor 2 Jahren erneuert
- im ganzen Haus sind Kupferleitungen verlegt
- die Gasheizung und der Warmwasserboiler wurden vor ca. 2-3 Jahren erneuert
- Einzelgarage mit Carport davor, in der Einfahrt gibt es weiteren Platz für 2 Fahrzeuge
- das Eckgrundstück ist komplett eingewachsen

Das Erdgeschoß wird derzeit renoviert, die Wohnung im 1. OG ist vor 2-3 Jahren renoviert worden und in einem guten Zustand.

Das Haus ist für eine große Familie ideal. Die Nutzung kann auch für 2 separate Wohneinheiten erfolgen, ideal also z. B. für Alt und Jung unter einem Dach. Eine separate Vermietung der beiden Wohnbereiche ist ebenso möglich.

Das Haus ist leer und kann sofort bezogen werden.

Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden vom Verkäufer übernommen und sorgfältig zusammengetragen, für die Richtigkeit kann Petra Poeschmann Immobilien keine Gewähr übernehmen.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



uneinsehbarer Garten



wunderbarer Garten



Wohnzimmer-Holzdecke ist entfernt



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Küche mit Essbereich



großes Zimmer im EG mit ca. 22 qm



Zimmer EG mit ca. 14 qm



Bad EG-wird derzeit renoviert



Terrasse überdacht



Terrasse eingewachsen



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Wohnen im OG



Zimmer OG



Küche im OG



Küche OG



Bad OG



Balkon OG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Aussenansicht

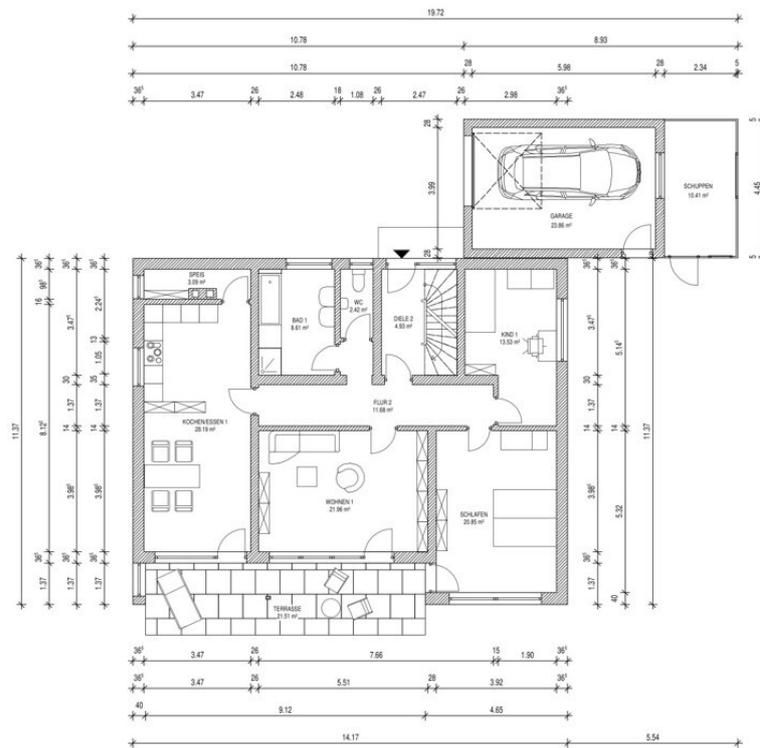


ruhige Lage



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Grundriss

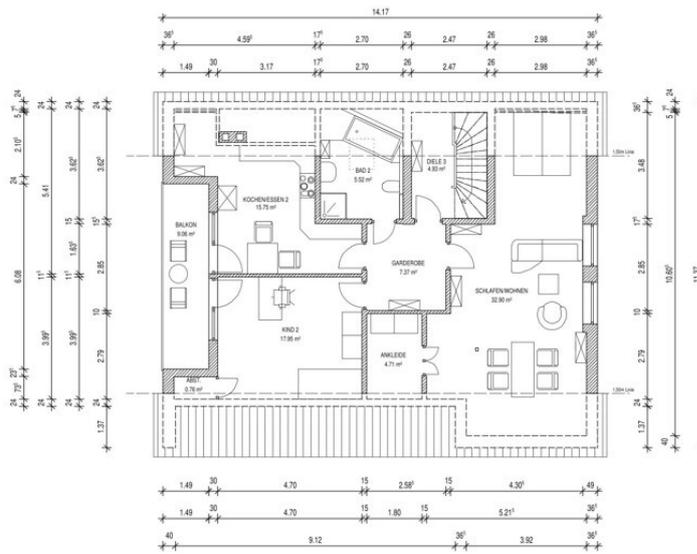


Grundriss Erdgeschoss

Grundriss EG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

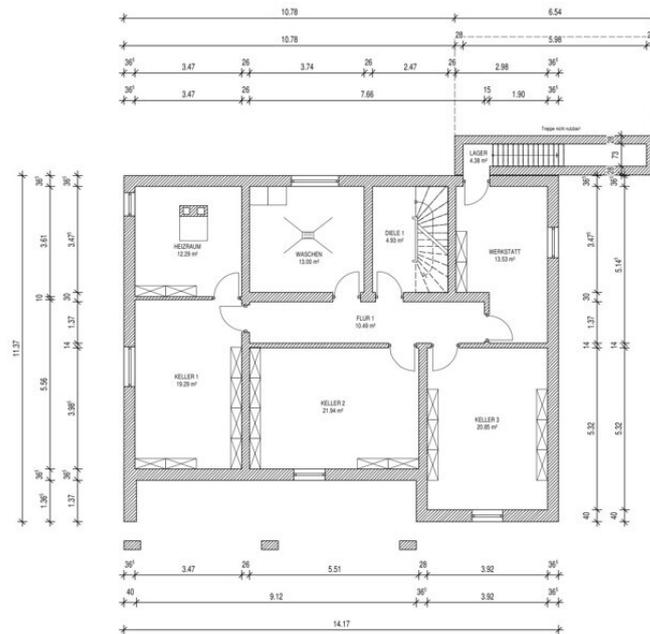


Grundriss Dachgeschoss

Grundriss DG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Grundriss Kellergeschoss

Grundriss Keller



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

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.