



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

# Gepflegte, teilrenov. DHH, in 2 Whg. teilbar, 800 qm TRAUMGARTEN auf Erbpacht, IN-N, bei der AUDI

Objekt: PPI107522 • 85057 Ingolstadt  
590.000,00 €





## Objektdaten

<b>ImmoNr</b>	PPI107522
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Doppelhaushälfte
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>PLZ</b>	85057
<b>Ort</b>	Ingolstadt
<b>Wohnfläche</b>	ca. 140 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	6
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 819 m <sup>2</sup>
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Etagenzahl</b>	2
<b>Stellplätze</b>	1 Garage
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Baujahr</b>	1951
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Kaufpreis</b>	590.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	2,5 % vom Kaufpreis zuzügl. 19 % USt



## Beschreibung

Hier werden Sie überrascht sein: Der wunderbare, eingewachsene große Garten ist ein Traum! Genießen Sie hier das Leben im Grünen unter Obstbäumen und auf der romantischen Terrasse. Die Doppelhaushälfte aus den 50-igern hat noch diesen Charme... jedoch wurde in den letzten Jahren immer wieder renoviert und das Haus in einem sehr guten Zustand gehalten. Die Holzfenster mit 2-facher Isolierscheibe wurden ca. 1993 erneuert, die Wasser- und Stromleitungen wurden ca. 1999 erneuert.

Im Erdgeschoß gibt es das renovierte Bad mit Fenster und Dusche, ein Schlafzimmer zum Garten und das großzügige Wohnzimmer mit Zugang auf die romantische Terrasse. Der vorhandene Kachelofen ist derzeit stillgelegt. Die Küche wurde geschickt über Eck gebaut und der Essbereich liegt zentral in der Mitte.

Zum Obergeschoß gelangt man über das Treppenhaus im Eingangsbereich, somit ist hier eine separate Wohnung möglich. Dieses Stockwerk wurde im Jahr ca. 1999 komplett renoviert. Auch hier gibt es ein neu renoviertes Bad mit Wanne und Dusche, ein Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, Büro oder nochmals ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer mit Zugang zu dem hübschen Balkon. Die neuwertige Einbauküche ist auch hier über Eck gebaut, für den Essbereich ist genug Platz.

Der Speicher ist nicht ausgebaut und bietet noch viel Stauraum.

Der Keller mit seinen 5 Räumen ist sehr großzügig, hier kann gewaschen, gebastelt, geschraubt und gelagert werden. Die neue Gastherme nimmt keinen Platz weg und ist erst 2 Jahre jung! Alle Rechnungen hierfür sind vorhanden.

Vor der großen Garage gibt es noch für mindestens 2 weitere Fahrzeuge genug Platz.

## Lage

Die Lage des Hauses ist super: Zur Stadtmitte sind Sie in wenigen Minuten, zur AUDI gehen Sie nur über die Straße! Busverbindungen sind ebenso vor der Haustür, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind um s Eck.



## Ausstattung

Die Böden sind hauptsächlich Teppichböden, die sicherlich einer Erneuerung bedürfen. Das Haus ist komplett mit Möbel eingerichtet, die verbleiben. Es steht dem Käufer frei, diese zu entfernen oder zu verwenden. Die 2 Einbauküchen sind voll funktionsfähig und auch im Kaufpreis enthalten.

Das traumhafte Grundstück mit 819 qm ist auf Erbpacht für den Freistaat Bayern, die jährliche Pacht beträgt ca. 115,- € im Jahr! Der Erbpachtvertrag läuft noch bis 2051. Für nähere Informationen stehe ich hier gerne zur Verfügung.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden vom Verkäufer übernommen, für die Richtigkeit übernimmt Petra Poeschmann Immobilien keine Gewähr.

Bitte beachten Sie die Widerrufserklärung und die Datenschutzbestimmungen.



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Blick von Terrasse



Traumgarten



EG Wohnzimmer



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



EG Essbereich



EG Küche



EG Schlafzimmer



OG Wohnzimmer



OG Essbereich-



OG EBK



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



OG Schlafzimmer



Terrasse-



Garage



Haus mit Garage vom Garten



Treppenhaus



OG Ankleide



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: [info@immobilien-poeschmann.de](mailto:info@immobilien-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.