

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ingolstadt

### Saniertes Einfamilienhaus mit Großzügigem Garten und Ausbaupotenzial



Objekt-Nr. OM-303751

### Einfamilienhaus

Verkauf: **840.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Steierl

Daucherstrasse 19  
85053 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	736,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne, frisch sanierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980 bietet Ihnen mit einem großzügigen Garten, einer unterkellerten Einzelgarage und der Möglichkeit, das Dachgeschoss auszubauen ein wunderschönes Zuhause mit sehr viel Platz. Die Immobilie ist ab sofort bezugsfertig und wurde vor kurzem erst saniert.

Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Schon im Kellergeschoss finden Sie drei vielseitig nutzbare Räume, die sich ideal als Hobbyräume oder Abstellräume eignen. Ein praktischer Waschkraum bietet ausreichend Platz für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner. Alle Räume im Keller verfügen über Fenster, die für ausreichend Tageslicht sorgen. Über eine Treppe gelangen Sie bequem ins Erdgeschoss.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse. Hier können Sie entspannte Stunden mit Ihrer Familie verbringen oder Gäste empfangen. Der angrenzende Raum, der als Küche vorgesehen ist, bietet ausreichend Platz für Ihre Traumküche. Die beiden gemütlichen Schlafzimmer und das zusätzliche Kinderzimmer bieten genügend Raum für die ganze Familie. Das Badezimmer ist ein Highlight des Hauses: Es ist komplett neu und mit einer bodenebenen Regendusche, einer Badewanne und einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Ein zusätzliches Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss perfekt ab. Alle Räume sind mit hochwertigem Vinylboden ausgestattet, der nicht nur pflegeleicht, sondern auch sehr langlebig ist.

Besonders hervorzuheben ist das Dachgeschoss, das bereits für den Ausbau vorbereitet ist. Die Leitungen sind verlegt, sodass hier eine weitere Wohnung entstehen kann. Diese Option eröffnet die Möglichkeit, das Haus als Zweifamilienhaus zu nutzen und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Ob für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung – das Potenzial ist vielfältig.

Das Einfamilienhaus ist von einem großzügigen Garten mit knapp 390 m<sup>2</sup> umgeben, der viel Platz für Freizeitaktivitäten und Entspannung bietet. Hier können Kinder ungestört spielen und Gartenliebhaber finden ausreichend Raum für ihre kreativen Ideen. Die Terrasse ist von mehreren Orten aus zugänglich - vom Flur, dem Wohnzimmer, dem Schlafzimmer und auch vom Keller aus. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet dennoch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Fassade des Hauses wurde mit einer modernen Außenisolierung versehen, die nicht nur für eine ansprechende Optik sorgt, sondern auch die Energieeffizienz des Hauses deutlich verbessert. Die Immobilie wurde von 2022 bis 2023 umfassend saniert: Böden, Elektrik, Wasser- und Heizleitungen sowie die Fenster mit Dreifachverglasung wurden erneuert. Diese Maßnahmen garantieren Ihnen ein zeitgemäßes und komfortables Wohnen.

Eine weitere Besonderheit ist die unterkellerte Einzelgarage. Diese bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Egal ob für Fahrräder, Gartengeräte oder als Werkstatt – hier haben Sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Des Weiteren verfügt das Haus über eine Öl-Heizung, die 1999 erneuert und vor kurzem erneut abgenommen wurde sowie die Zimmertüren im Erdgeschoss ausgetauscht und der Keller wurde neu gestrichen. Dank der umfassenden Sanierung ist das Haus sofort beziehbar und bietet Ihnen ein Höchstmaß an Wohnkomfort.

## Ausstattung

- Frisch saniertes Einfamilienhaus
- 220 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Großzügiger Garten (390 m<sup>2</sup>)
- Unterkellerte Einzelgarage
- Möglichkeit zum Ausbau des Dachgeschosses (Leitungen bereits verlegt)
- Öl-Heizung (1999 erneuert, vor kurzem erneut abgenommen)
- Neues Bad und Gäste-WC

- Neue Zimmertüren im Erdgeschoss
- Keller neu gestrichen
- Erdgeschoss neu verputzt und gestrichen
- Sanierung 2022-2023 (Böden, Elektrik, Wasser- und Heizleitungen)
- Kellergeschoss
- Drei nutzbare Räume (Hobbyräume/Abstellräume)
- Waschaum mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Fenster in allen Kellerräumen
- Erdgeschoss
- Wohnzimmer mit Terrassenzugang
- Raum für individuelle Küchenplanung vorgesehen
- Zwei Schlafzimmer
- Ein Kinderzimmer
- Modernes Badezimmer (Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken)
- Gäste-WC
- Hochwertiger Vinylboden in allen Räumen
- Außenbereich
- Terrasse und großzügiger Garten
- Außenisolierung der Fassade
- Neue Fenster mit Dreifachverglasung

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, die Ihnen und Ihrer Familie eine hohe Lebensqualität bietet. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grün, wodurch eine angenehme und entspannte Atmosphäre entsteht.

In unmittelbarer Nähe finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung zahlreiche Kindergärten und Schulen, die ebenfalls schnell zu erreichen sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Bushaltestellen und Bahnhöfe sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung zur Innenstadt und zu umliegenden Städten. Auch mit dem Auto sind Sie gut angebunden: Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen gelangen Sie schnell und unkompliziert zu Ihrem Ziel.

Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Mehrere Parks und Grünflächen in der Nähe bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren. Für sportlich Aktive gibt es verschiedene Sportvereine und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung.

Sie erreichen mit dem Auto

- Auwaldsee in ca. 6 minuten
- den Audi-Sportpark in ca. 8 Minuten
- die Altstadt im Zentrum in ca. 10 Minuten
- das Designer Oulted Ingolstadt Village in ca. 10 Minuten

Die ruhige und dennoch zentral gelegene Wohnlage kombiniert das Beste aus zwei Welten: Naturnähe und Stadtnähe. Hier finden Sie den perfekten Ausgleich zwischen urbanem Leben und ländlicher Idylle. Diese Kombination macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Paare und alle, die ein ruhiges und komfortables Wohnumfeld suchen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Einfahrt

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Gartensicht

# Exposé - Galerie



Terrasse



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kellerbereich



Kellerraum

# Exposé - Galerie



Kellerraum



Kellerraum

# Exposé - Galerie



Heizungsraum



Zugang von Außen in Keller

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Untergeschoss

