

# Exposé

## Reihenendhaus in Ingolstadt

**Haus mit Herz in Traumlage, mit Garten und Carport -  
von privat**



Objekt-Nr. OM-306199

**Reihenendhaus**

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Schwindel  
Telefon: 0179 1469478  
Mobil: 0151 46625682

85057 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahmedatum	15.11.2024
Grundstücksfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	3,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei den angebotenen Objekt handelt es sich um ein Reihenendhaus mit Carport direkt am Haus in zentraler Lage im Ingolstädter Nordwesten. Sehr gute Infrastruktur und trotzdem absolut ruhig und grün gelegen – Pius Park und Grünflächen mit Streuobstwiesen direkt neben der Anlage.

Das Haus ist sowohl für Eigennutzer (nicht vermietet – schneller Einzug möglich) als auch für Kapitalanleger (hohe Vermietbarkeit – drei bis vier Parteien / WG geeignet) interessant.

Seit Erstellung wurde das Haus immer von den Eigentümern bewohnt, gepflegt und Instand gehalten.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 152 Euro (Abschlag Heizung/ Wasser/ Warmwasser/ Hausmeister für Anlage, inkl. Instandhaltungsrücklage Wohnanlage - akt. ca. 27.000 Euro).

Das Objekt wurde 1998 als Niedrigenergiehaus erbaut.

Neben dem großen Haus sind für Sie ein eigener kleiner Garten mit überdachtem Freisitz, eine kleine Rasenfläche mit Obststräuchern, Hochbeet aus Douglasienholz und kl. Springbrunnen, ein Carport, sowie zwei Lager- bzw. Geräteräume für Gartenutensilien und Fahrräder vorgesehen.

Die Räume sind großzügig geschnitten und durch das offene Treppenhaus kommt zusätzliches Licht ins Haus. Ein Highlight ist der Ausblick von der Dachterrasse in kompletter Südausrichtung.

Die angehängten Grundrisse dienen zu Orientierung, da im Dachgeschoss ein 2tes Bad ausgebaut wurde.

Bei Rückfragen kommen Sie bitte auf uns zu.

## Ausstattung

- prämierte bzw. ausgezeichnete Reihenshausanlage
- Kindertagesstätte direkt in der Anlage
- komplettes Haus ausschließlich aus wohngesunden Baustoffen
- 2022 neue hochwertige Schüller-Contur Einbauküche mit Bora Induktionskochfeld und Siemens Kühlgefrierkombi sowie Backofen.
- Stahlwangen-Treppen mit Buche Echtholz Stufen
- Raumhohe Fenster- bzw. Fenstertüren für maximalen Lichteinfall
- Alle Fenster aus Holz mit außenliegenden Schiebeläden (auf der Eingangsseite) bzw. elektrischen Raffstoranlagen (auf der Gartenseiten)
- Formschöne Innentüren (teilweise mit Glas Oberlichtern)
- Zwei Bäder (1x mit Badewanne im OG bzw. 1x mit Dusche im DG) mit Fenster sowie jeweils mit Waschbecken und WC
- teilweise maßgefertigte Badeinrichtung + Handtuchheizkörper
- sichtbare Holzbalkendecken im kompletten Haus
- hochwertige und zeitlose Linoleumböden, im EG wurde 2022 Vinylboden verlegt (mit blauem Engel zertifiziert)
- 2023 komplett außen gestrichen
- Satellitenanschluss

- Schnelles Internet, TV und Kommunikation über Glasfaserkabel

Bei der Planung und Umsetzung des Gebäudes durch den Bauherrn / Architekten wurde auf modernes und zeitloses Design Wert gelegt. Dies gilt sowohl für die Materialauswahl, als auch der äußeren und inneren Gestaltung.

Eine durchdachte Grundrissplanung gewährleistet den Bewohnern ein angenehmes Wohngefühl. Die offene und lichtdurchflutete Gestaltung und Aufteilung gewährleistet größtmöglichen Tageslichteinfall in sämtliche Räume des Hauses.

Eine Besichtigung des Hauses ist nach Vereinbarung möglich. Ein aktueller Energieausweis (Klasse B) liegt vor. Melden Sie sich gerne bei uns.

**Fußboden:**

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt befindet sich direkt in Ingolstadt – zwischen Westpark, Klinikum, Audi und Innenstadt und somit in einer sehr attraktiven Lage.

In die Stadtmitte benötigen Sie mit dem Fahrrad nur wenige Minuten - ein Fahrradweg Richtung Stadt ist direkt hinter dem Haus. Fußläufig erreichen Sie Bushaltestelle, mehrere Spielplätze und eine Sportanlage.

Ebenso gelangen Sie in wenigen Minuten zu Fuß zu naheliegenden Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, DM, Lidl, Kaufland und Westpark) sowie zu einem Ärztehaus mit Apotheke.

Sehr wertvoll ist auch die Nähe zum Pius Park (ehemaliges Landesgartenschauengelände mit See, Erlebnisspielplatz, Möglichkeiten zum Picknicken), zum Fort-Haslang-Park und zum Naherholungsgebiet am Baggersse (ca. 12 min mit dem Rad). Alle drei Ziele laden zum Verweilen, zu Spaziergängen oder auch zum Joggen ein.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Frontansicht

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Flur/Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche

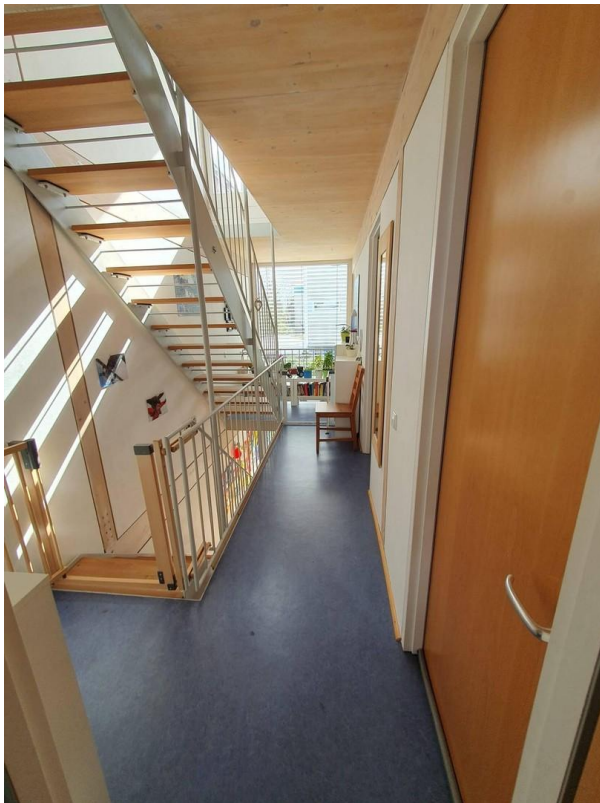


Essbereich mit Blick auf Küche

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Flur 1.OG



Flur 1. OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



# Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Galerie

# Exposé - Galerie



Zimmer 2.OG



Bad 2.OG

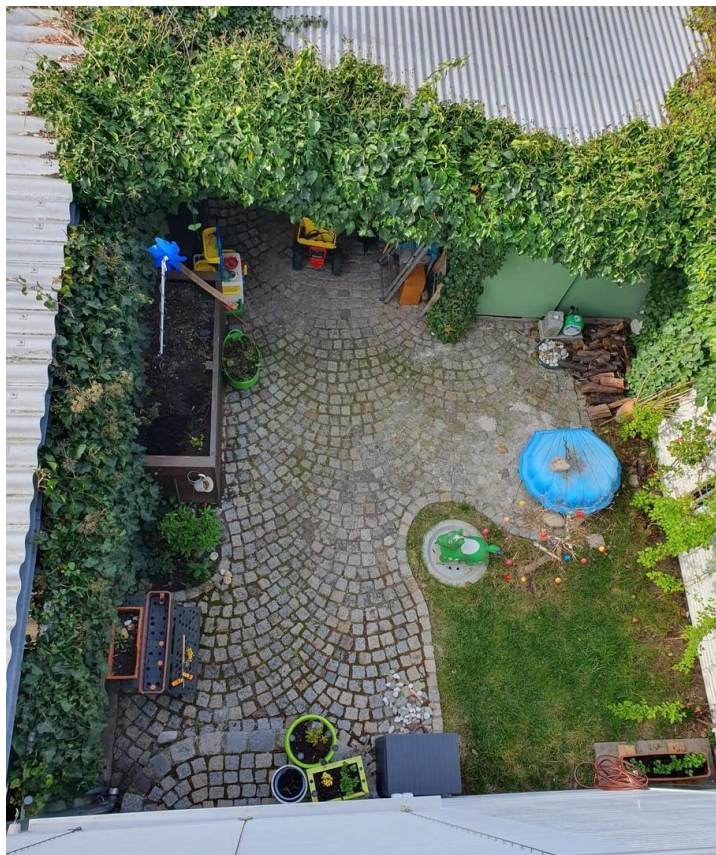


Überdachter Balkon

# Exposé - Galerie



Sicht vom Balkon



Sicht auf den Garten

# Exposé - Galerie



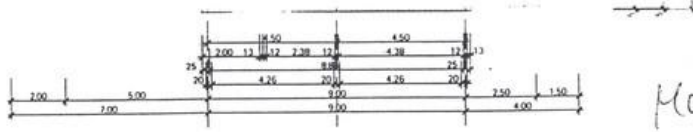
Hinteransicht



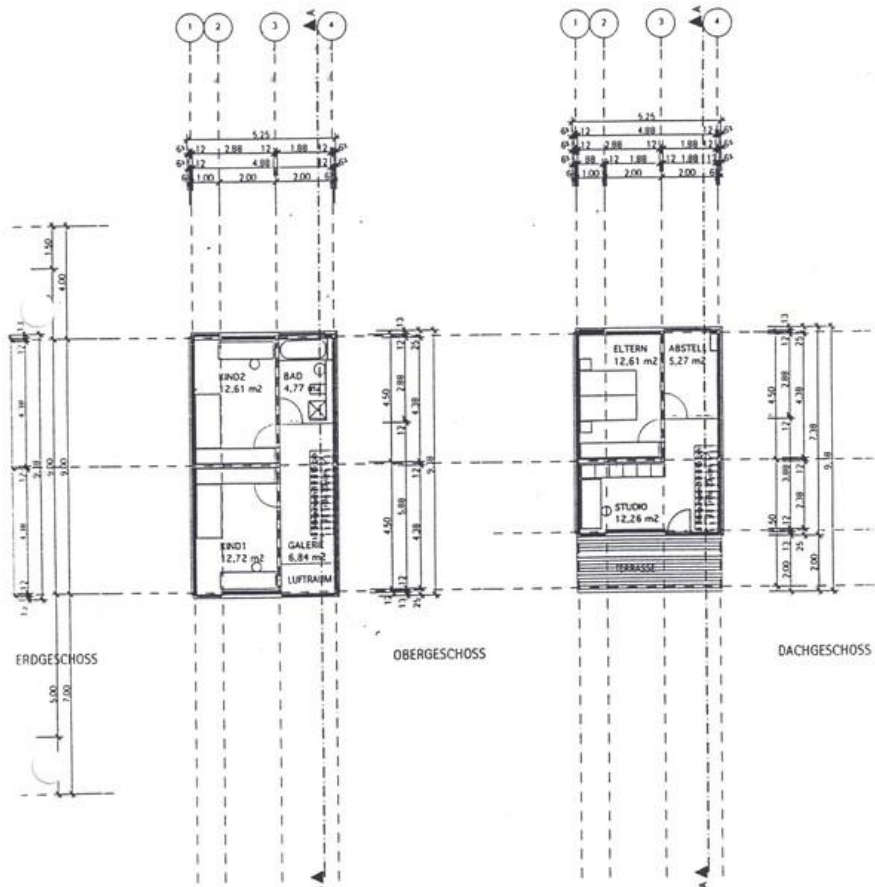
Innenhof



# Exposé - Grundrisse

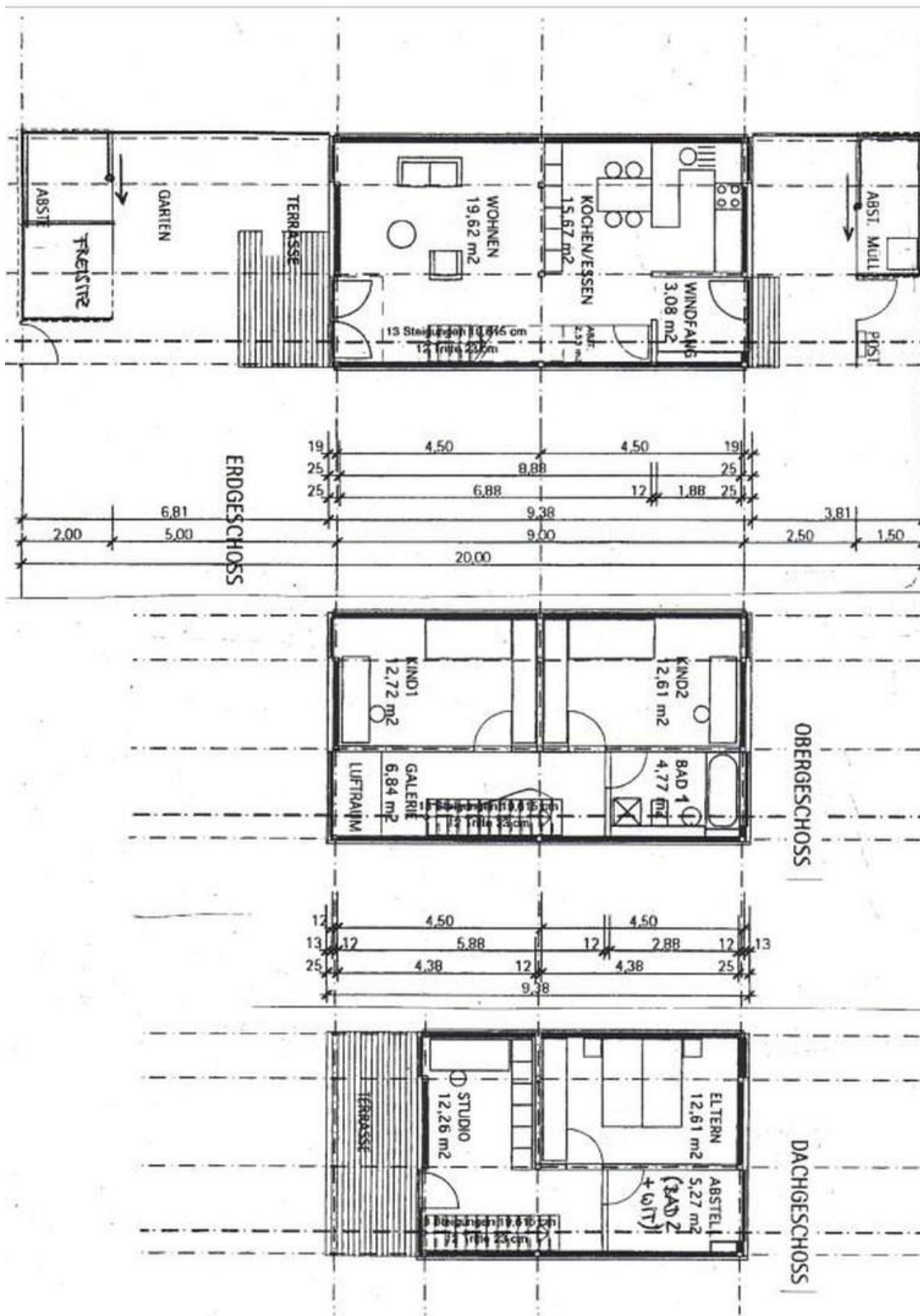


*Haustyp B*



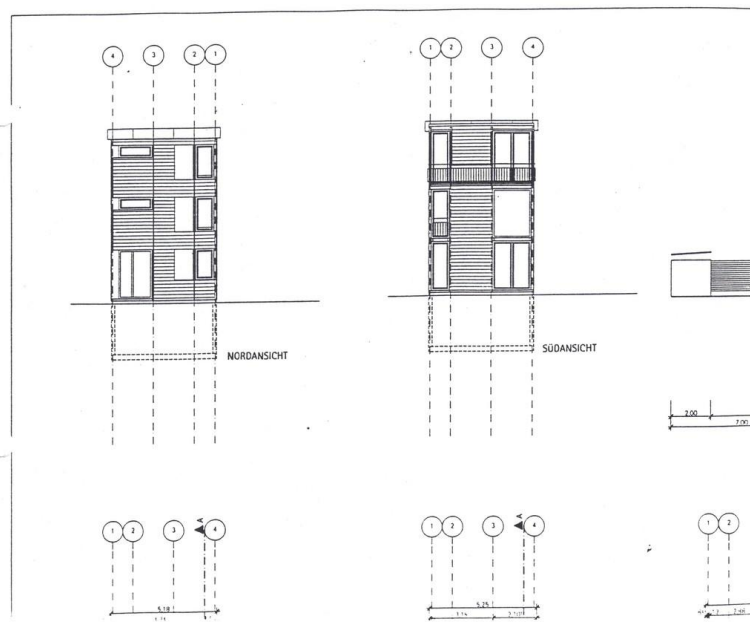
Grundriss 1 und 2.OG

# Exposé - Grundrisse



Schnitte

# Exposé - Grundrisse



Ansichten