

# Exposé

## Villa in Ingolstadt

### Das Traumensemble im "Alten Westviertel" Ingolstadt



Objekt-Nr. OM-313730

**Villa**

Verkauf: **3.150.000 €**

Ansprechpartner:  
Team Haus.am.Bach

85049 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.511,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Garagen	3
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Juwel beglückt sie durch die tatsächlich einmalige Kombination aus Ruhe, großzügigem Rückzugsraum, ungewöhnlichen Naturerlebnissen und gleichzeitig direkter Zentrumsnähe.

Das Zusammenspiel von großzügigem Garten mit perfekt erhaltenem Jagdhäuschen, dem Flüsschen und dem zusätzlichen Garagenbau zur ruhigen Wohnstraße im Norden gelegen, war und ist Garant für Wohlbefinden über Generationen hinweg.

Das perfekt in das Grundstück eingepaßte Wohnhaus wird von dem Flüsschen sanft flankiert, welches zusätzlichen Abstand und Raum für Grün um das Anwesen erzeugt. Das heutige Einfamilienhaus, in vorausschauender massivster Bauweise vom Architekten für seine Familie geplant, ist auf Wandelbarkeit innen und außen vorbereitet. Dies garantiert Werterhalt und sehr große Entwicklungsmöglichkeiten nach individuellen Vorstellungen.

Ein vorgenehmigtes Ausbauprojekt "OpenSky" umfaßt ein zusätzliches Vollgeschoß für mehrere große Wohneinheiten, große Dachterrassen und barrierefreie Zugänge. Auch unter Beachtung von mindestens 6 Garagen/Stellplätzen wird der Garten mit dem Jagdhaus nicht beeinträchtigt.

Weitere Besonderheiten erfahren sie im ausführlichen Exposé.

## Ausstattung

Über den damaligen Baustandard hinaus wurde das Wohnhaus bereits mit 36,5er Hochlochziegel massiv gebaut. Die damals auf Mischbetrieb mit Holz ausgelegte Heizung bedingte von Anfang an großzügige Heizflächen, welche ideal zur heutigen Integration von Niedertemperaturheizungen wie der aktuell verbauten Niedertemperatur-Ölheizung passt. Nach Vorausberechnung wird der Energieverbrauch bei Label E, um 140 kW/qm, liegen.

Die Statik des Hauses kommt mit wenigen massiven tragenden Wänden aus. Die jeweiligen Trennwände der West- und Ostflügel, im Grundriss grün / gelb dargestellt, sind entweder raumteilende Einbauschränke oder nicht tragende Wände. Sie geben Raum für ihre eigenen Wohnkonzepte.

Die Platzierung des Wohnhauses holt den Fluß direkt vor die Fensterfront und schafft ein wunderbares Mikroklima in Haus und Westterrasse.

Weitere Merkmale:

- Überdachte Terrasse im Süden  
(nicht in der Wohnfläche berechnet)
- Außen- und Innenfeuerstellen, im Wohnraum aus Naturstein
- zusätzlicher Kamin an Nord-Westseite mit Anschlußmöglichkeit für Küche
- Abluftkamin für Küche
- mehrere Außensitzplätze West / Südwest
- Westbalkon
- Keller mit poliertem Natursteinboden
- Einzelgarage am Haus
- Doppelgarage
- Fahrradraum

Das separate massiv gebaute Garagengebäude besitzt ein automatisches Tor, eine große Doppelgarage (Fzg. Länge bis 6,4m) und einen großen Fahrradraum von ca. 16qm.

Das ehemalige Jagdhaus von ca. 1902 ist inklusive originärer Innenausstattung bestens erhalten, das Dach wurde 1995 höchstwertig neu gedeckt.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Dies ist ein privates Angebot. Über diese Anzeige entstehen keine Maklergebühren.

Bitte beachten Sie, dass allein der Bodenrichtwert eines durchschnittlichen Grundstücks in diesen Spitzenlagen bei ca. 1600€/qm liegt.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Vorstellung zur Kontaktaufnahme.

Team Haus.am.Bach

## Lage

Das Objekt befindet sich in der Spitzenlage Ingolstadts, im östlichen und der Stadt am nächstgelegenen Teil des Alten Westviertels an einer ruhigen Nebenstraße.

Es ist eines der wenigen Wassergrundstücke am Fließchen "Schutter", das weiter durch die Parkanlagen "Glacis" in die Ingolstädter Altstadt fließt.

Zu Fuß oder mit dem Fahrrad sind die Eingänge zur Altstadt, Kreuztor und Taschenturm, in wenigen Minuten erreichbar.

Fitnessstudios, Buchhandlungen und alle Einkaufsmöglichkeiten finden sie in nächster Nähe (Altstadt, Westpark). Ein Kindergarten ist noch innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs fußläufig erreichbar. Beste medizinische Versorgung aller Disziplinen ist ebenfalls in kleinem Umkreis gewährleistet.

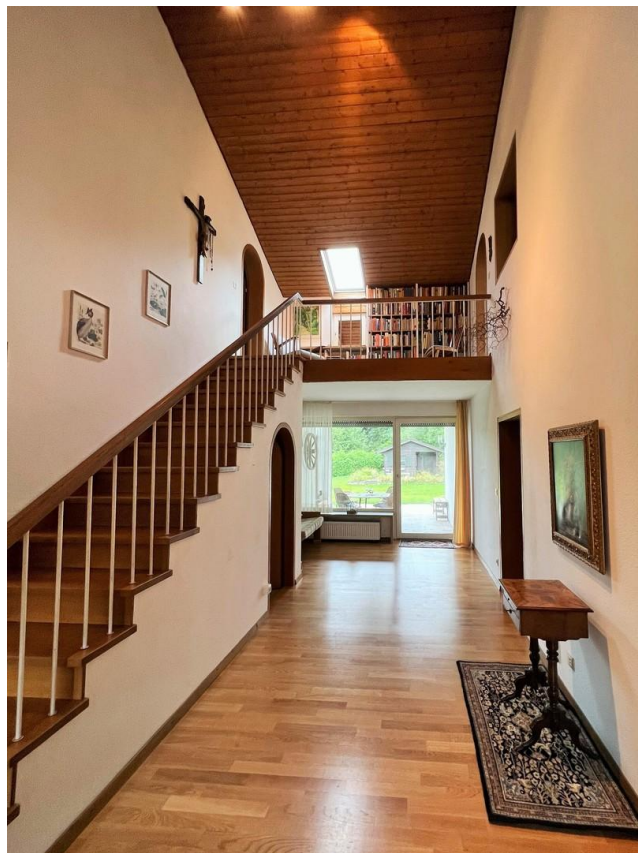
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Westseite



Eingangshalle



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Süd



Aussicht Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Zeichenstudio 1.OG



Flur Keller



# Exposé - Galerie



Blick Sitzplatz West + Fluss



Doppelgarage



# Exposé - Galerie



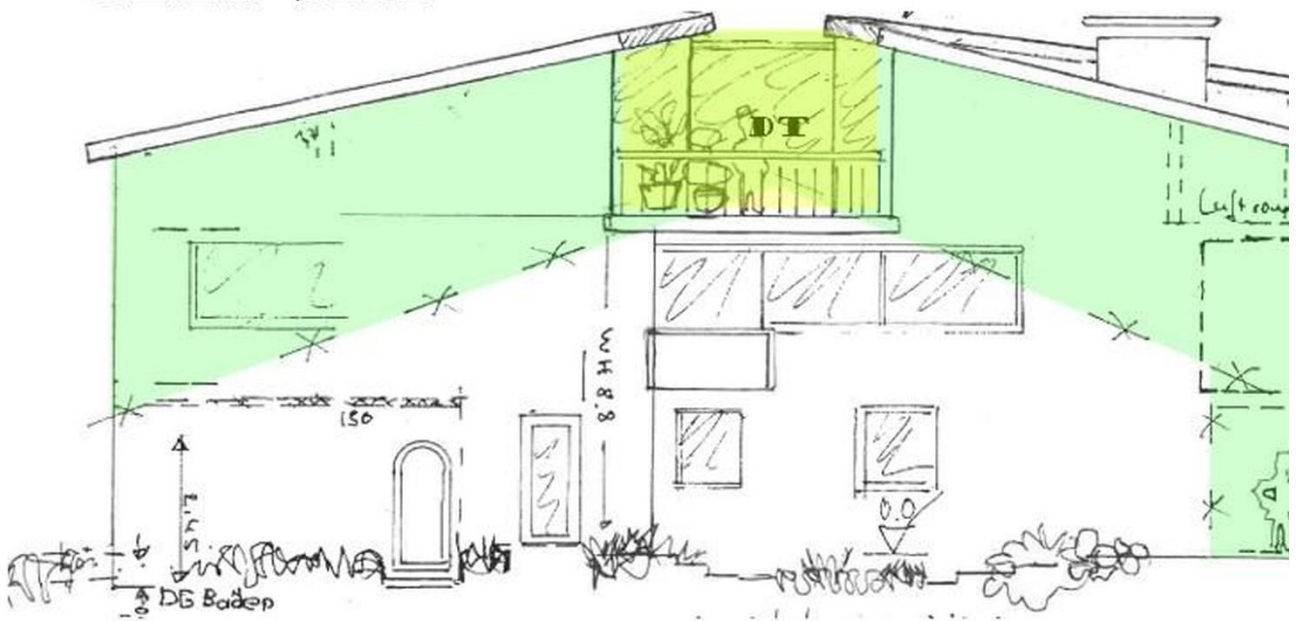
Jagdhäuschen innen





# Exposé - Galerie

## OPEN SKY



Erweiterungsprojekt