

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

Grundstücksfläche	1.511,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Garagen	3
Wohnfläche	200,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

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 auf Mischbetrieb mit Holz ausgelegte Heizung bedingte von Anfang an großzügige Heizflächen, welche ideal zur Integration von Niedertemperaturheizungen wie der aktuell verbauten 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
- 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

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 über 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

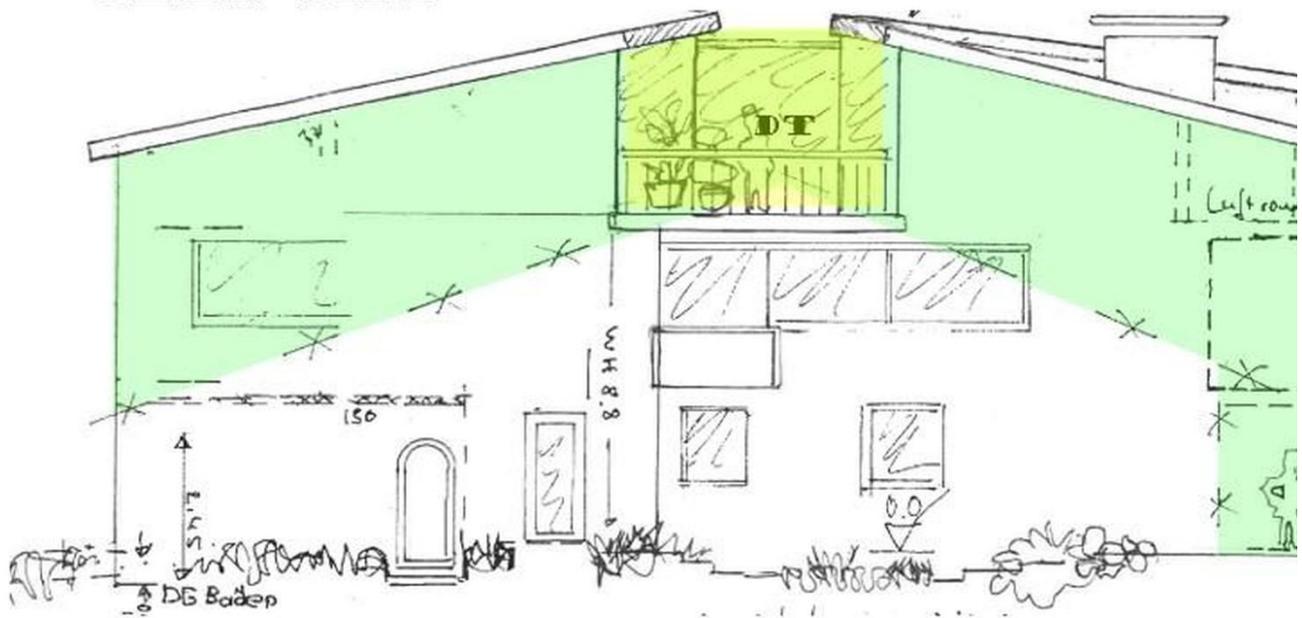
Exposé - Galerie



Jagdhäuschen innen

Exposé - Galerie

OPEN SKY



Erweiterungsprojekt