

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ingolstadt

**Frisch renoviertes EFH in Sackgasse mit Blick - ohne Provision, bezugsfertig!**



Objekt-Nr. **OM-318149**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **798.000 €**

85051 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	749,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	214,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird ein frisch renoviertes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit vier Zimmern und Keller im Südwesten von Ingolstadt. Das Haus wurde umfangreich renoviert und ist sofort bezugsfertig.

Beim Betreten des Hauses findet man den Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe sowie ein neues Gäste-WC mit Fenster vor. Vom Eingangsbereich kommt man in den Wohnbereich sowie den mit Türe abgetrennten Keller.

Der großzügige Wohnbereich besteht aus einem modernen Wohn- und Essbereich mit halb abgetrennter Küche. Die Küche besticht mit einer Natursteinplatte, modernem Design und Markengeräten. Hier ist genügend Raum für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Von hier gelangt man auf die große Süd-Terrasse und den vorderen Garten.

Vom Wohnbereich kommt man über einen separaten Flur in die restlichen 3 Zimmer sowie das Bad. Alle Zimmer haben große Glasflächen für viel Tageslicht. Von einem gelangt man über eine separate Treppe in den hinteren Bereich des Gartens, was einen besonderen Charme verleiht, und besonders ab dem späten Nachmittag einmalig ist.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken und ein bodentiefes Fenster für ausreichend Tageslicht. Die gesamte Wohnfläche ist mit einer neu installierten Fußbodenheizung und mit geöltem Eichenparkett ausgestattet.

Über die Kellertreppe gelangt man in den beheizten Waschraum mit ausreichend Platz. Im Keller findet man zudem zwei weitere große Räume, sowie den Heizraum. Alle Kellerräume haben neue ebenerdige Fenster und werden mit Tageslicht versorgt.

Zusätzlich bietet der Speicherzugang praktischen Stauraum für persönliche Gegenstände.

Die geräumige Garage ist gemauert, verfügt über ein automatisches Garagentor und hat einen separaten Speicher.

Alle Ausstattungen sind sehr hochwertig ausgeführt und mit besonderer Sorgfalt gewählt.

Das Haus ist aufgrund der unverbaubaren Lage des Grundstücks einmalig.

Melden Sie sich gerne für einen Besichtigungstermin.

Alle weiteren Unterlagen sind vollständig und können jederzeit zur Verfügung gestellt werden.

Verkauf von privat. Die Maklerprovision entfällt.

## Ausstattung

- + inkl. neuer Einbauküche mit Elektrogeräten (2024)
- + Siemens Induktionsceranfeld mit Dunstabzug
- + Liebherr Kühlschrank mit separatem NoFrost Gefrierschrank
- + Siemens Geschirrspüler
- + Siemens Backofen mit Auszügen
- + Arbeitsplatte aus Naturstein
- + Massivbauweise, voll unterkellert
- + Eichenparkett (2024) im gesamten Wohnbereich
- + Neue Wasserinstallation im gesamten Haus (2024)
- + Neue Elektroinstallation (2024)
- + Neu installierte Fußbodenheizung (2024) mit neuem Estrich auf der gesamten Wohnfläche

- + Neues Bad mit ebenerdiger Dusche, Wanne und hochwertigem Doppelwaschbecken (2024)
- + Viessmann Ölheizung von 2005
- + 3-fach verglaste Fenster, Hebeschiebetüre und Außentüre von Internorm mit Aluschale und elektrischen Rollläden und Raffstore (2024)
- + Neue Innentüren (2024)
- + Gemauerte Garage mit elektrischem Tor
- + Süd-Terrasse mit elektrischer Markise und Windschutz
- + Großer unverbaubarer Garten mit Teich
- + Gartenwasseranschluss vor und hinter dem Haus
- + Deckenspots im Eingangsbereich und Bad (2024)
- + Vorbereitung für Kamin im Wohnzimmer
- + Glasfaseranschluss von ComIN, Kabel- sowie Telefonanschluss
- + Keller mit ebenerdigen Fenstern für Tageslicht (2024)
- + Beheizter Waschraum
- + Dachspeicher für Stauraum
- + Top verkehrsberuhigte und trotzdem angebundene Lage

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt befindet sich im Osten des Ortsteil Zuchering, am südlichen Stadtrand von Ingolstadt, und liegt absolut verkehrsberuhigt in einer Sackgasse. Die Ost- und Nord/Westseite sind unverbaubar. Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten und moderne Schulen finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Die einmalig idyllische Umgebung, geprägt von weitläufigen Feldern, bietet eine ruhige Wohnlage ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist sehr gut, die Buslinie 11 fährt zur Stoßzeit ca. alle 15 Minuten. Die Auffahrt zur A9 ist ebenso sehr gut zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	239,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Einfahrt

# Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich



Wohn/Essbereich



Küche



# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste WC



# Exposé - Galerie



Heizraum



Garten Südseite

# Exposé - Galerie



Haustüre



Nordansicht



# Exposé - Galerie



Garten



Ausblick