

Exposé

Doppelhaushälfte in Ingolstadt

Charmante Doppelhaushälfte in Ingolstadt-Monikaviertel mit Wintergarten und Solaranlage



Objekt-Nr. OM-319163

Doppelhaushälfte

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:
Johannes Henschel

85053 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	250,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	135,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schöne DHH im Monikaviertel mit Wintergarten, Solaranlage mit Speicher und Wall-Box. Es gibt Fußbodenheizung in Küche und Bad. Die große Küche ist mit einem Induktionsherd, Spülmaschine, Kühlschrank und Ofen ausgestattet. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein WC, eine Garderobe und ein Wohnzimmer mit Schwedenofen. Angeschlossen an das Wohnzimmer kommt noch ein wunderschöner Wintergarten mit Heizung und elektrischer Markise, die bei Wind und Sonne entsprechend automatisch ein- und ausfährt.

Im Obergeschoss gelangt man über eine gemauerte Treppe in den Bereich mit hohen Decken und offenem Dachstuhl. Hier befinden sich ein Badezimmer und drei Schlafzimmer.

Der Keller ist aufgeteilt in Werkstatt, Hobbyraum und Hauswirtschaftsraum. Alle drei Kellerräume verfügen über Fenster. Der Hobbyraum ist mit einer Heizung ausgestattet und mit Laminatfußboden ausgebaut. Kabel und Glasfaseranschluss sind vorhanden. Die Heizungsanlage wurde 2017, die Solaranlage (10 kWp) mit Speicher (9.6 kWh) und Wallbox wurden 2023 installiert.

Der Garten wurde 2018 neu angelegt und verfügt über einen Brunnen mit Schwengelpumpe und einen Schuppen zur bspw. Brennholz- und Gartenwerkzeuglagerung. Die gemauerte Garage bietet mehr Platz als die Norm-Garagen und kann so für Auto und Fahrrad zugleich genutzt werden. Zusätzlich verfügt das Grundstück über einen Stellplatz und einen großzügigen Vorgarten, der ein Kräuterbeet auf dem Mülltonnenversteck enthält.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Ingolstädter Innenstadt ist 2,5 km entfernt und über den wunderschönen Donauradweg erreichbar. Ein Kindergarten ist 250 m entfernt, Einkaufsmöglichkeiten etwa 1,2 km.

Durch die gute Anbindung zur A8 ist die Lage auch vorteilhaft für Pendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Vorgarten



Garten

Exposé - Galerie



Wintergarten

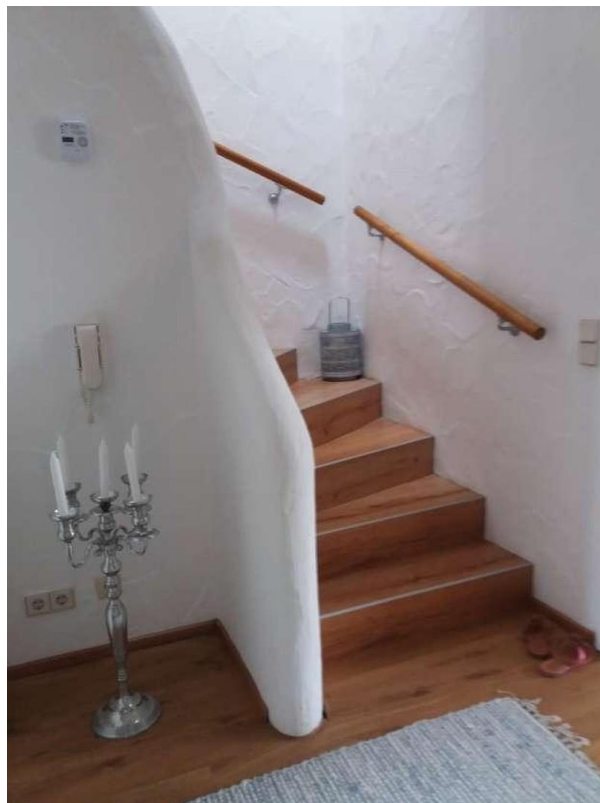


Hobbykeller

Exposé - Galerie



Badezimmer



Treppe

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



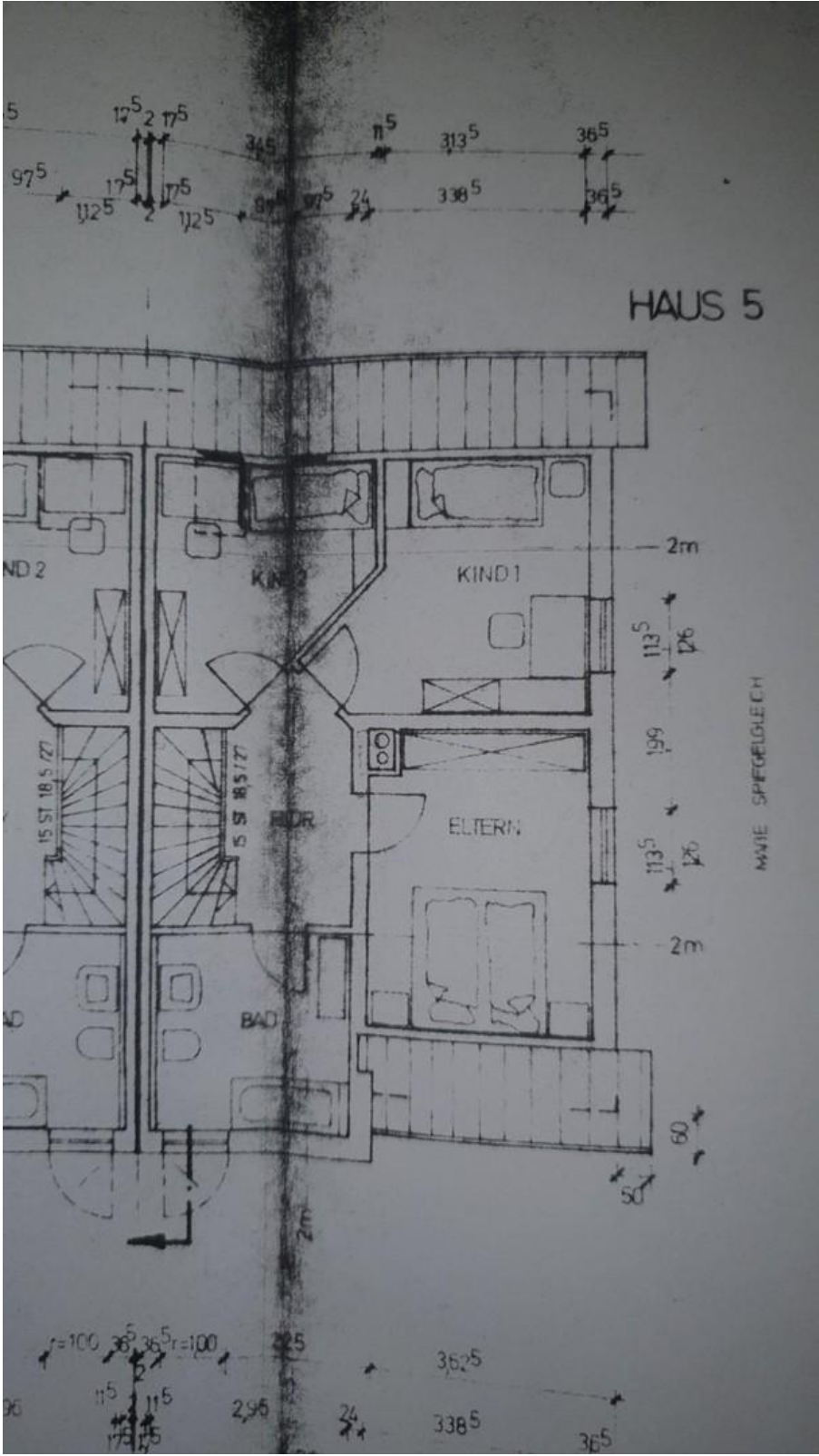
Küche

Exposé - Galerie



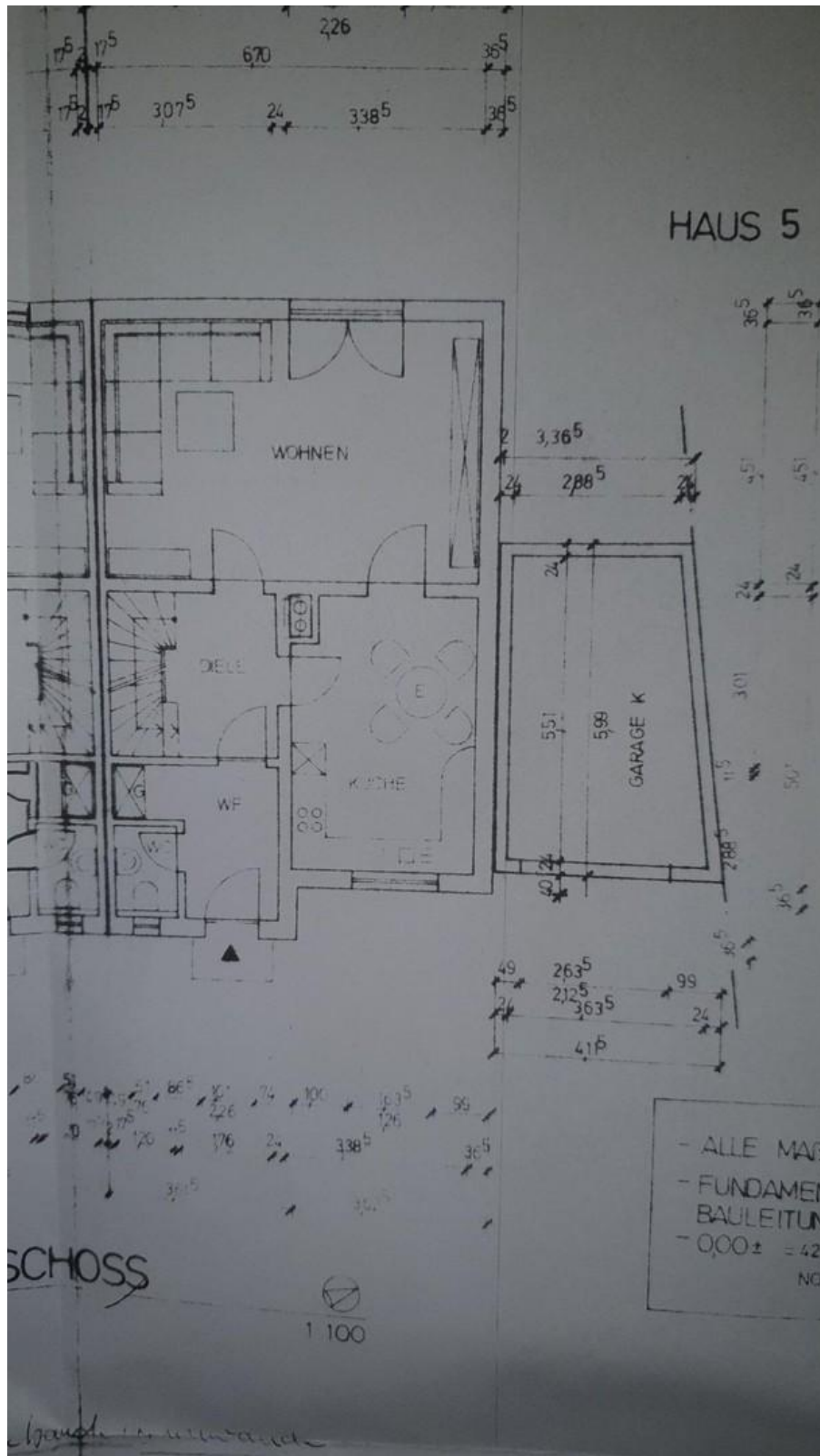
Treppenaufgang

Exposé - Grundrisse



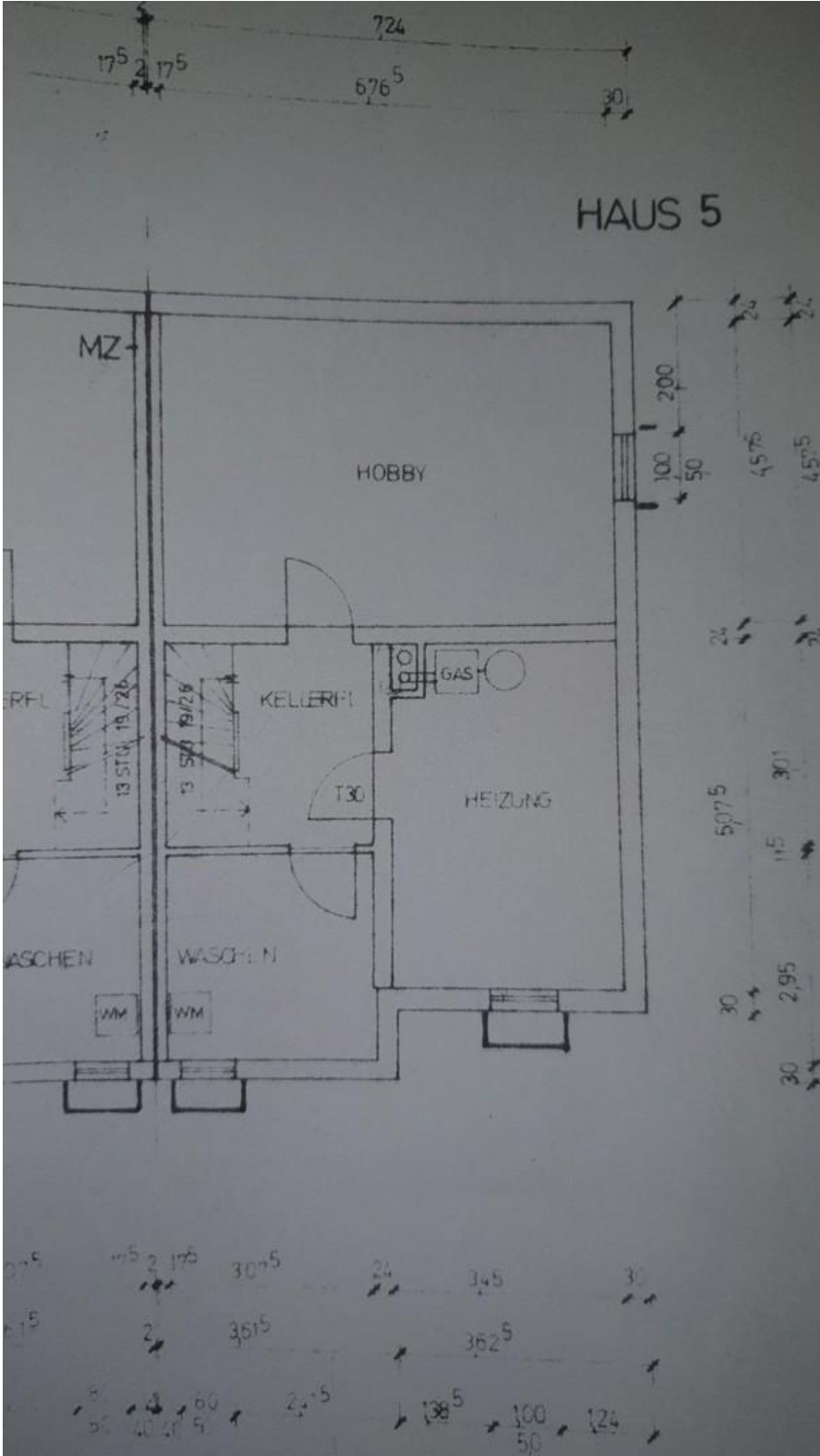
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller