

Exposé

Einfamilienhaus in Ingolstadt

Provisionsfrei! Attraktives, kernsaniertes 5,5-Zimmer-Einfamilienhaus in Top Lage



Objekt-Nr. **OM-319710**

Einfamilienhaus

Verkauf: **680.000 €**

85053 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1934	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	240,00 m ²	Übernahmedatum	01.03.2025
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	167,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hallo, wir bieten hier unser schönes freistehendes Einfamilienhaus in hervorragender Lage an.

Errichtet wurde das Schmuckstück 1934/1935 mit solider Vorkriegssubstanz. Bereits bei der Errichtung wurden nur hochwertige Materialien verwendet und so hat z.B. das Treppenhaus Terrazzoböden und eine maßgeschneiderte breite Treppe vorzuweisen. Im Laufe der Zeit wurde das Haus immer wieder renoviert und erneuert. So wurde z.B. 2000 das Dach neu gedeckt und ca. 2010 sämtliche Fenster und Türen erneuert. Die letzte große Sanierung fand 2016 – 2021 statt. Es wurden sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen erneuert, der Grundriss wurde modern gestaltet (offener Wohn-Essbereich im EG, großes helles Badezimmer im OG) und die Elektrik wurde modernisiert. Auch wurden im EG und OG hochwertiges Eichenparkett verlegt und ein Hauptbadezimmer mit großer Dusche und XXL-Badewanne für die gesamte Familie im OG und ein kleineres Gästebadezimmer im EG eingerichtet. Auch die offene Küche im zeitlosen Design mit erhöhter Geschirrspülmaschine und Natursteinarbeitsplatte vereint Modernität mit Praktikabilität. Im Dachgeschoss, welches komplett 2017 neu gedämmt wurde, befindet sich ein Schlafzimmer mit ca. 50 qm Bodenfläche (zählt nur anteilig in die Wohnflächenberechnung mit ein). Im Maisonettebereich befindet sich neben einer sehr großen Waschküche ein ebenfalls großer Abstellraum, ein 2021 neu errichtetes kleines Gästezimmer sowie ein kleiner Abstell- und ein kleiner Vorratsraum. Das Erdgeschoss verfügt über einen Kaminanschluss mit Außenkamin aus 2019, der zukunftsfähig ist. Im Außenbereich punktet das Haus mit drei PKW-Stellplätzen, zwei Zugängen zum Garten, Müllhäuschen und Fahrradschuppen in der Auffahrt sowie einem einladenden Gartenbereich. Dieser wurde in den letzten Jahren immer wieder überarbeitet, zuletzt im Frühjahr 2024.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Wer eine makellose Immobilie wie aus dem Werbeprospekt sucht, die aussieht wie jede andere, der ist hier falsch. Wer jedoch eine Immobilie mit Ecken, Kanten und Charme sucht, die erschwinglich und gut gelegen ist, sowie Stil mit Modernität verknüpft ist hier genau richtig.

Wir verkaufen dieses Haus von privat und ohne Makler – eine Provision entfällt daher. Dies ist ein Entgegenkommen von uns – da wir mit offenen Karten spielen, sagen wir von vorneherein: wer als erstes mit uns beim Notar sitzen kann zum vereinbarten Preis, bekommt das Haus.

Haus ist bezugsfertig spätestens zum 01.03.2025, höchstwahrscheinlich jedoch bereits zum 01.02.2025

Lage

Zur Lage lässt sich sagen: aus unserer Sicht perfekt. Warum? Ganz einfach: Das Haus liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich in ruhiger Lage. Schrebergärten, Einfamilienhäuser und kleine, moderne Mehrfamilienhäuser umgeben diese Immobilie. Trotz der ruhigen Lage sind Ärzte in 5 Gehminuten zu erreichen, ein Penny ist 7 Gehminuten entfernt. Zum HBF sind es 15 Minuten zu Fuß, in die Innenstadt 20. Innerhalb von 5-10 Gehminuten befinden sich diverse Restaurants und ein Frisör ist auch direkt um die Ecke. Grundschule und Kindergärten sind in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichbar und zur Autobahn sind es weniger als 5 Minuten (mit dem Auto).

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

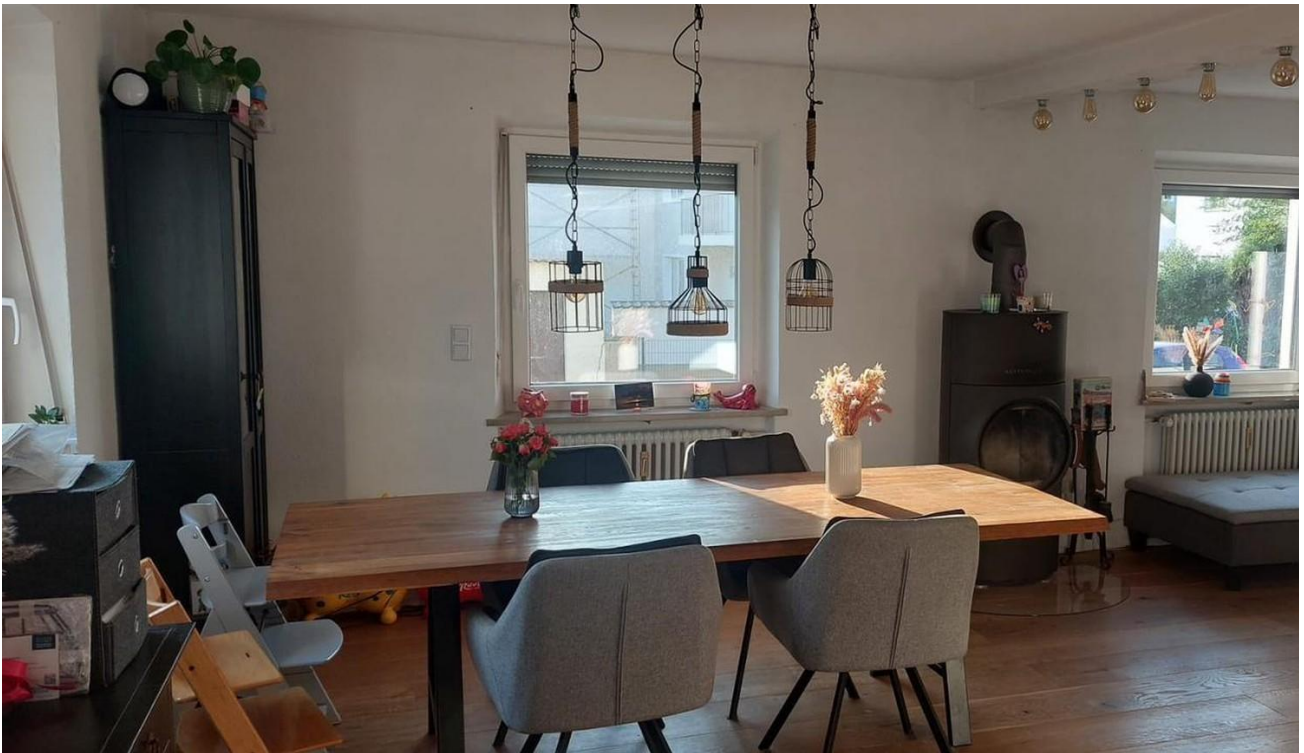


Außenansicht 2



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche 1

Exposé - Galerie



Blick in Küche



Bad mit Dusche EG

Exposé - Galerie



Garten 1



Garten 2

Exposé - Galerie



Garten 3



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Bad OG

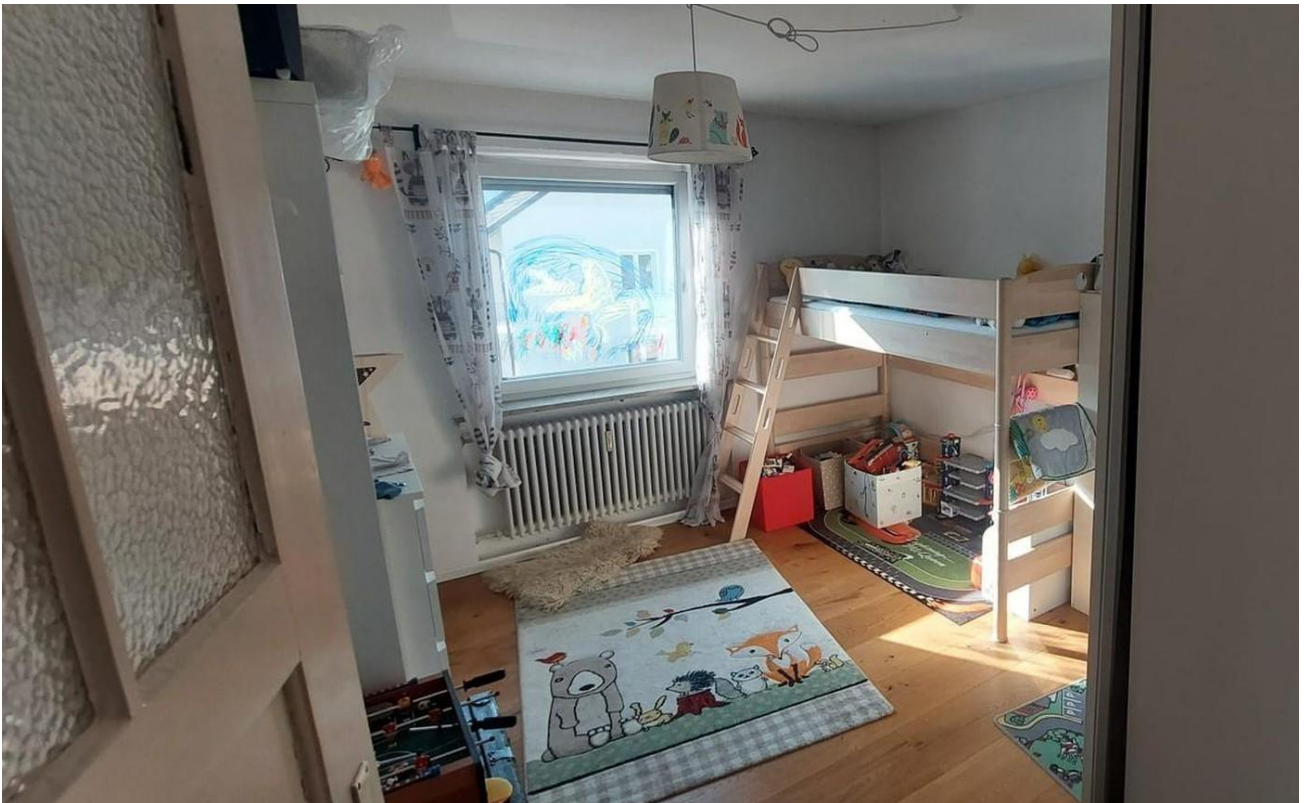


Bad OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 OG



Kinderzimmer 2 OG

Exposé - Galerie

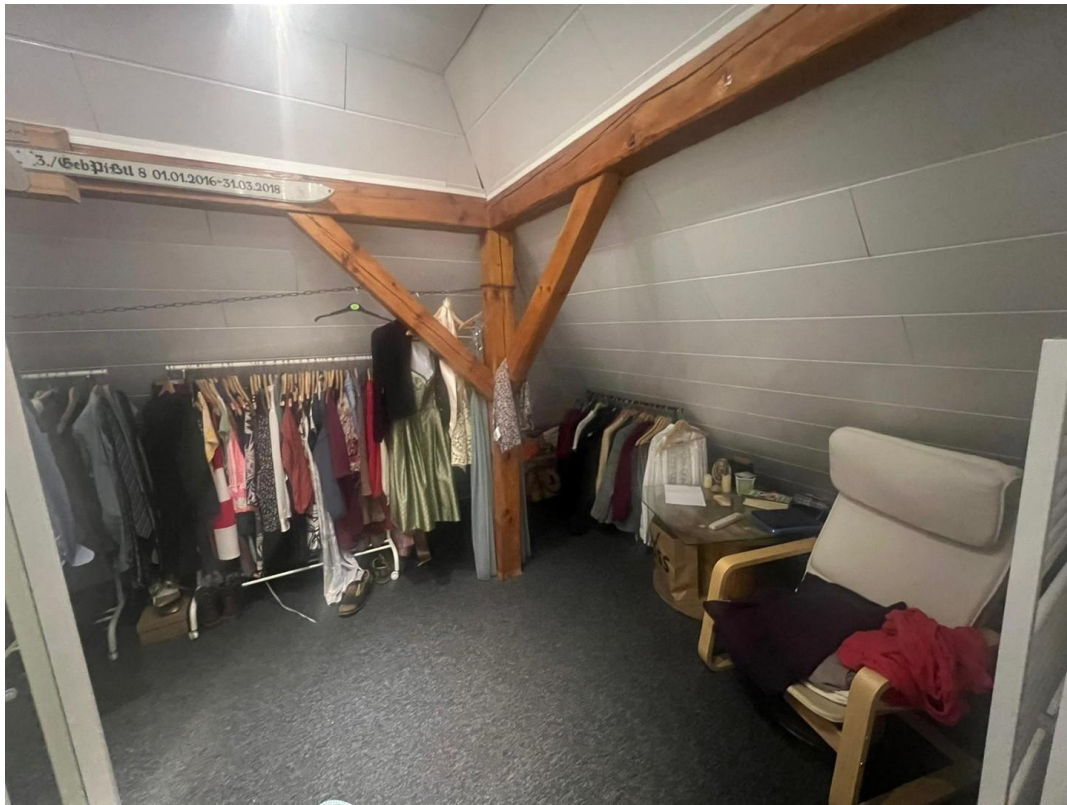


Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG 2

Exposé - Galerie

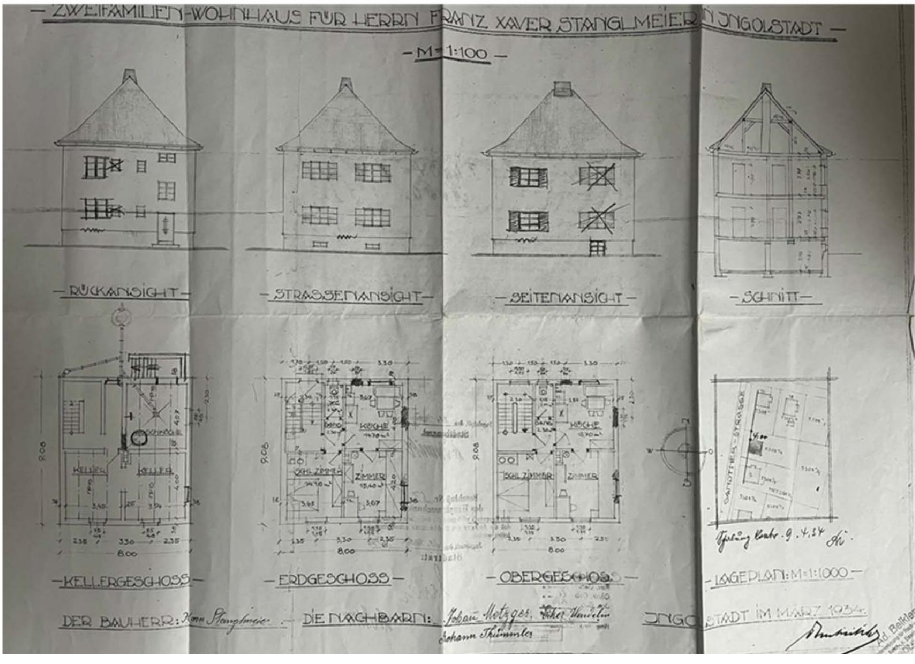


Schlafzimmer DG 3

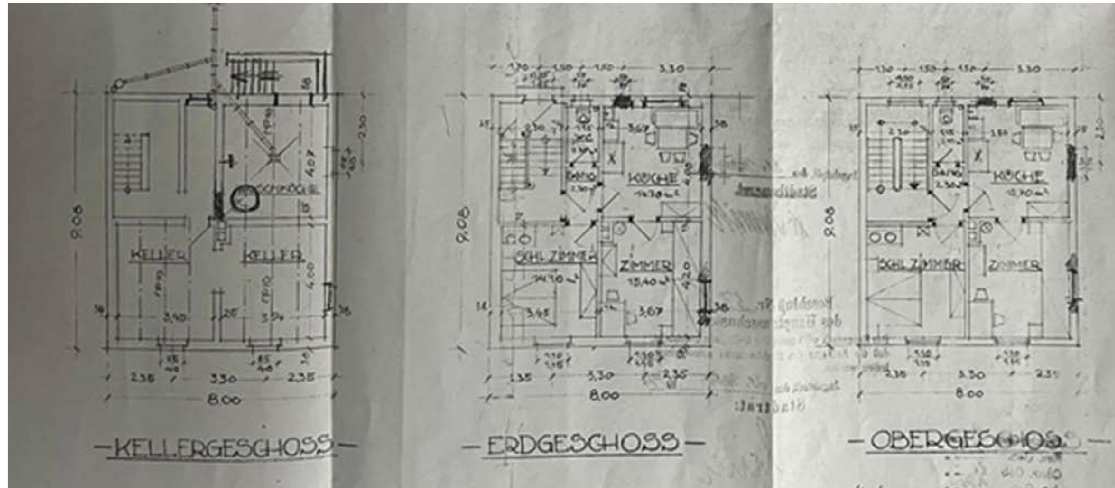


Gästezimmer Maisonette

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

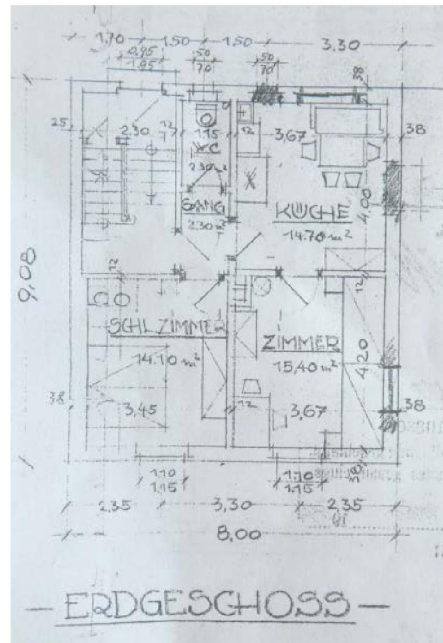
Veränderungen EG

Wand „Schlafzimmer“ – „Zimmer“ entfernt, Unterzug eingezogen

Wand „Zimmer“ – „Küche“ entfernt, Unterzug eingezogen

Bad vergrößert (Hinzunahme „Gang“ & Verschiebung Wand in Richtung „Küche“)

Einbau Terrassentür mit Außentreppe



Exposé - Grundrisse

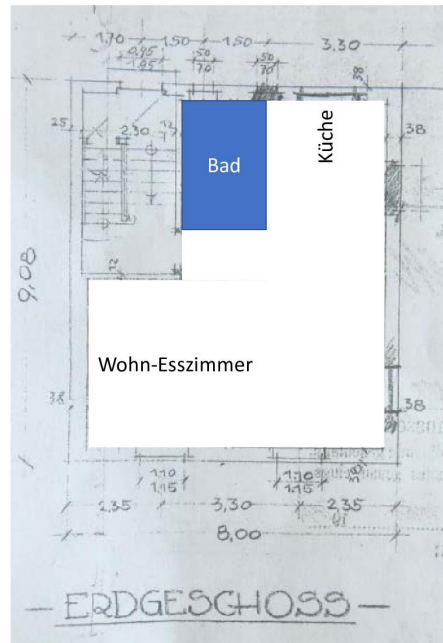
Veränderungen EG

Wand „Schlafzimmer“ – „Zimmer“ entfernt, Unterzug eingezogen

Wand „Zimmer“ – „Küche“ entfernt, Unterzug eingezogen

Bad vergrößert (Hinzunahme „Gang“ & Verschiebung Wand in Richtung „Küche“)

Einbau Terrassentür mit Außentreppe



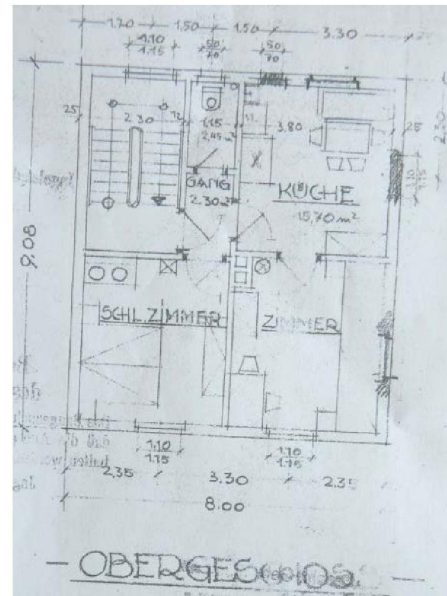
Exposé - Grundrisse

Veränderungen OG

Bad vergrößert (Hinzunahme „Gang“ & „Küche“)

Wand „Badezimmer“ – „Küche entfernt“, Unterzug eingezogen

Schaffung Flur aus Teil „Küche“



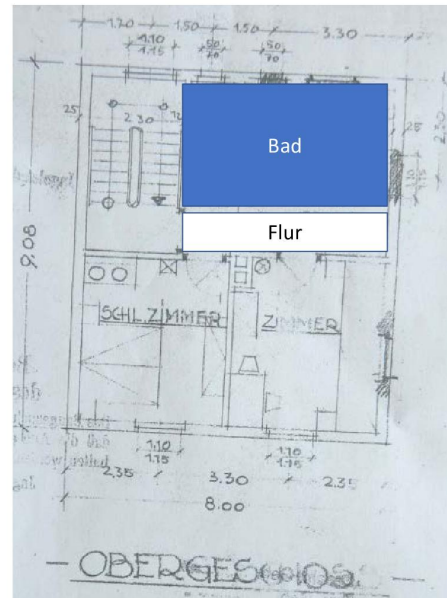
Exposé - Grundrisse

Veränderungen OG

Bad vergrößert (Hinzunahme „Gang“ & „Küche“)

Wand „Badezimmer“ – „Küche entfernt“, Unterzug eingezogen

Schaffung Flur aus Teil „Küche“



Exposé - Grundrisse

Veränderungen DG

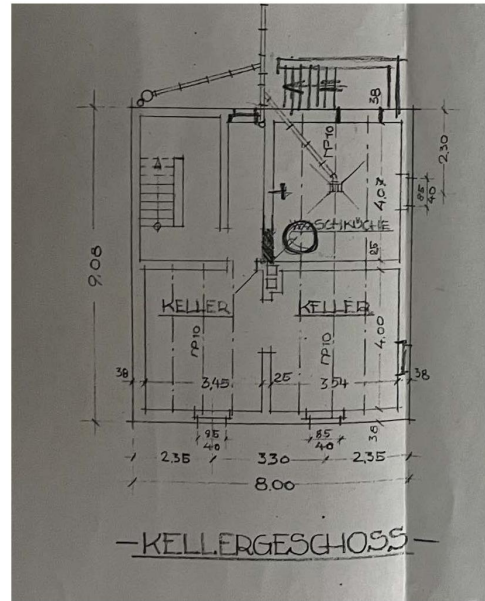
Keine Veränderung Grundriss, lediglich Ausbau zu Wohnzwecken

Exposé - Grundrisse

Veränderungen KG

Einzug Vorbauwände in Keller li + Schaffung Wohnraum

Durchbruch Keller re – „Waschküche“



Exposé - Grundrisse

Veränderungen KG

Einzug Vorbauwände in Keller li + Schaffung Wohnraum

Durchbruch Keller re – „Waschküche“

