

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ingolstadt

**Provisionsfrei, sofort bezugsfertig, kernsaniert, top Lage und Ausstattung**



Objekt-Nr. **OM-319710**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **669.000 €**

85053 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird hier ein schönes, freistehendes Einfamilienhaus in hervorragender Lage im Augustinviertel zwischen Münchener- und Asamstraße.

Errichtet wurde das Haus 1934/1935 mit solider Vorkriegssubstanz als Zwei-Familien-Haus durch einen Bauunternehmer. Bereits bei der Errichtung wurden nur hochwertige Materialien verwendet und so hat z.B. das Treppenhaus Terrazzoböden und eine maßgeschneiderte breite Holztreppe 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. Das Hauptbadezimmer ist 15,5qm groß und bietet Platz für die gesamte Familie. 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 Souterrain befindet sich neben einer sehr großen Waschküche ein ebenfalls großer Abstellkeller, ein 2021 neu errichtetes kleines Gästezimmer sowie ein kleiner Abstell- und ein kleiner Vorratskeller. 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.

Im Zuge des Verkaufsverfahren wurde die Immobilie unabhängig bewertet – dadurch sind sämtliche Unterlagen vorhanden, die für eine eventuelle Finanzierung benötigt werden.

Aufteilung:

Erdgeschoss:

-Wohnen 39qm

-Küche 8qm

-Bad 6qm

Obergeschoss:

-Schlafzimmer 1: 15qm

-Schlafzimmer 2: 16qm

-Badezimmer: 15,5qm

-Flur: 8 qm

Dachgeschoss:

-Schlafzimmer: 24qm

Souterrain:

-Flur 6qm

-Gast 10qm

-Abstellräume 21qm

Terrasse 3x5m

-3,8qm

Was spricht also für diese Immobilie?

-Sehr ruhige, dennoch zentrale Lage

-Tolle Größe für Paar oder Familie

-Nicht zu groß, nicht zu klein

-Gepflegte Außenanlage

-Hochwertige Materialien

-Sofort bezugsfertig! Kein Renovierungs- oder Sanierungsstau (Letzter Anstrich 2023)

-Sämtliche Unterlagen, die für eine Finanzierung benötigt werden, sind vorhanden und auf aktuellem Stand

-Hochwertige Küche mit Markengeräten und Steinarbeitsplatte im Kaufpreis enthalten

-Keine Maklerprovision

Im Vergleich zu anderen Objekten ergibt sich durch die beiden letzten Punkte eine Kosteneinsparung von ca. 35-40.000€ für diese Immobilie.

Haus ist bezugsfertig spätestens zum 01.03.2025.

## Ausstattung

Gehobene Ausstattung mit Parkettböden (Schloßdiele Eiche), hochwertige Küche mit Markengeräten, Steinarbeitsplatte etc

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus liegt im Augustinviertel in einem verkehrsberuhigten Bereich in ruhiger, aber dennoch zentraler 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



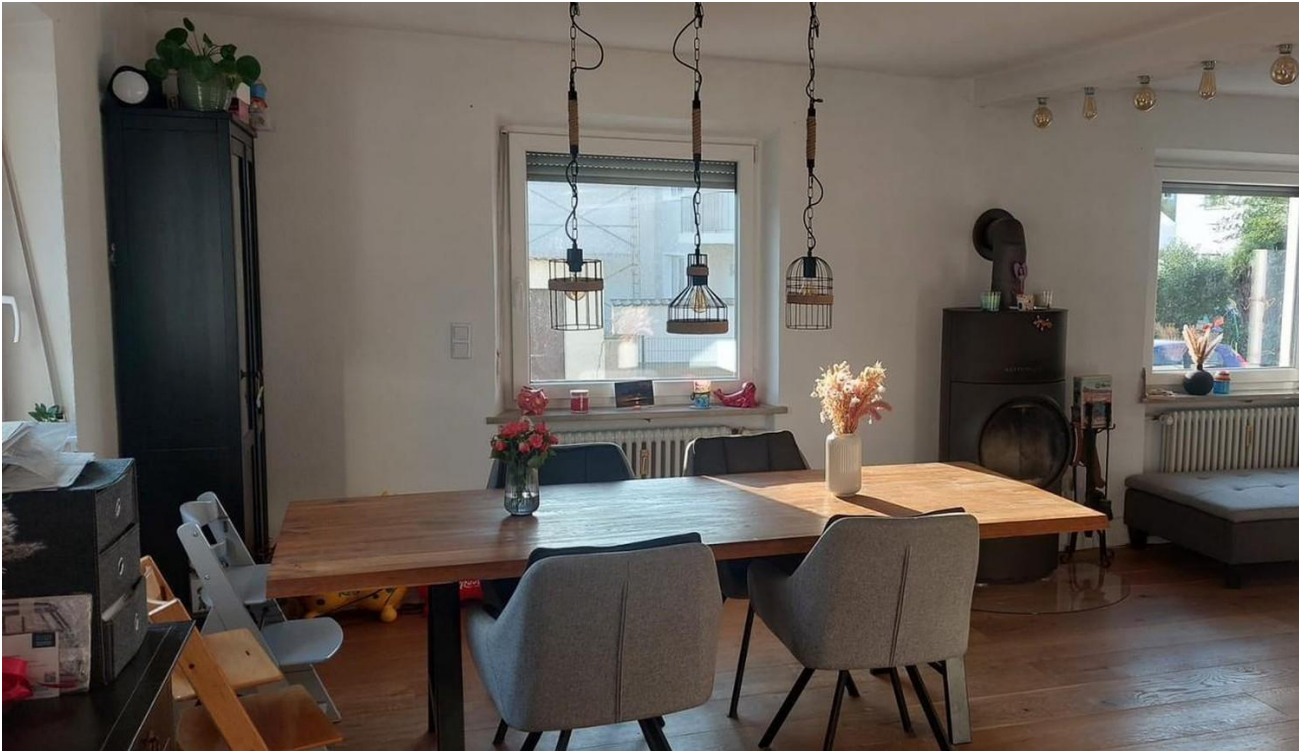
Außenansicht 2



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

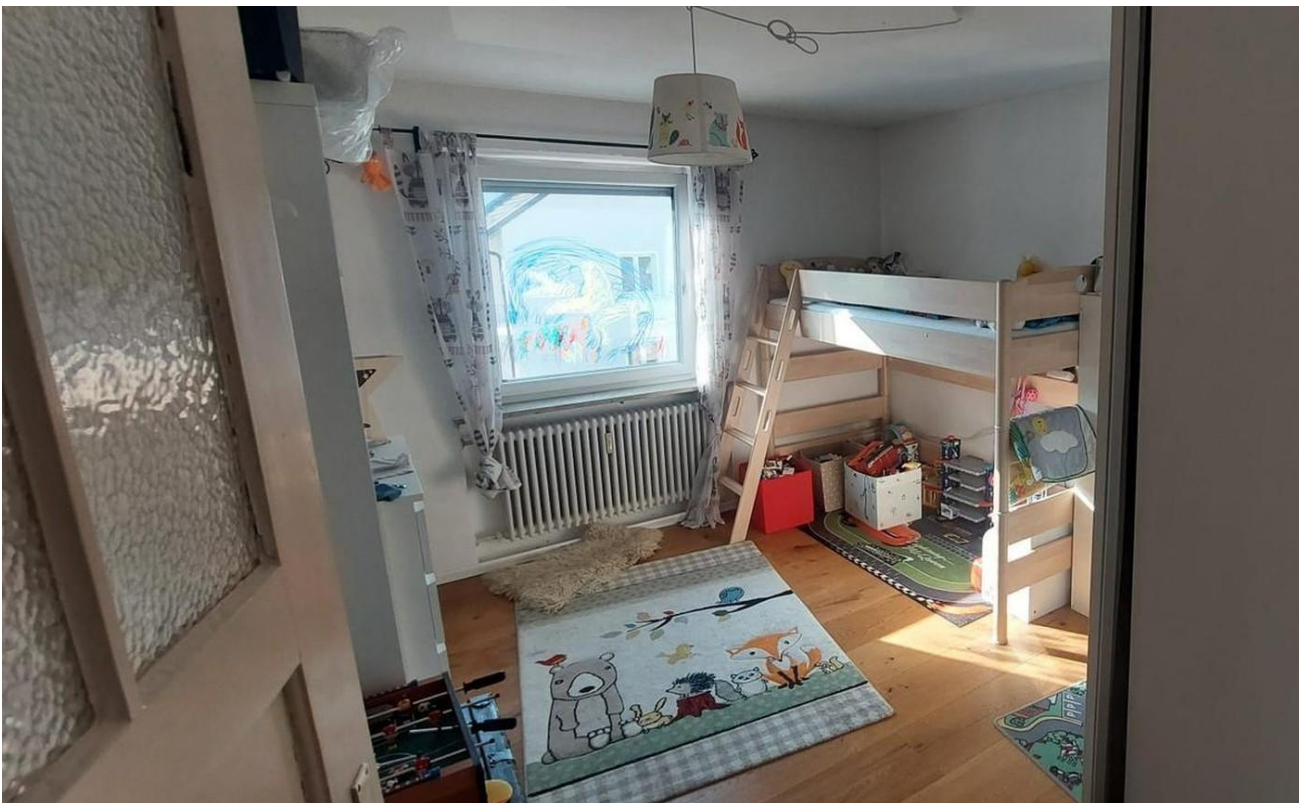


Bad OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 OG



Kinderzimmer 2 OG



# Exposé - Galerie



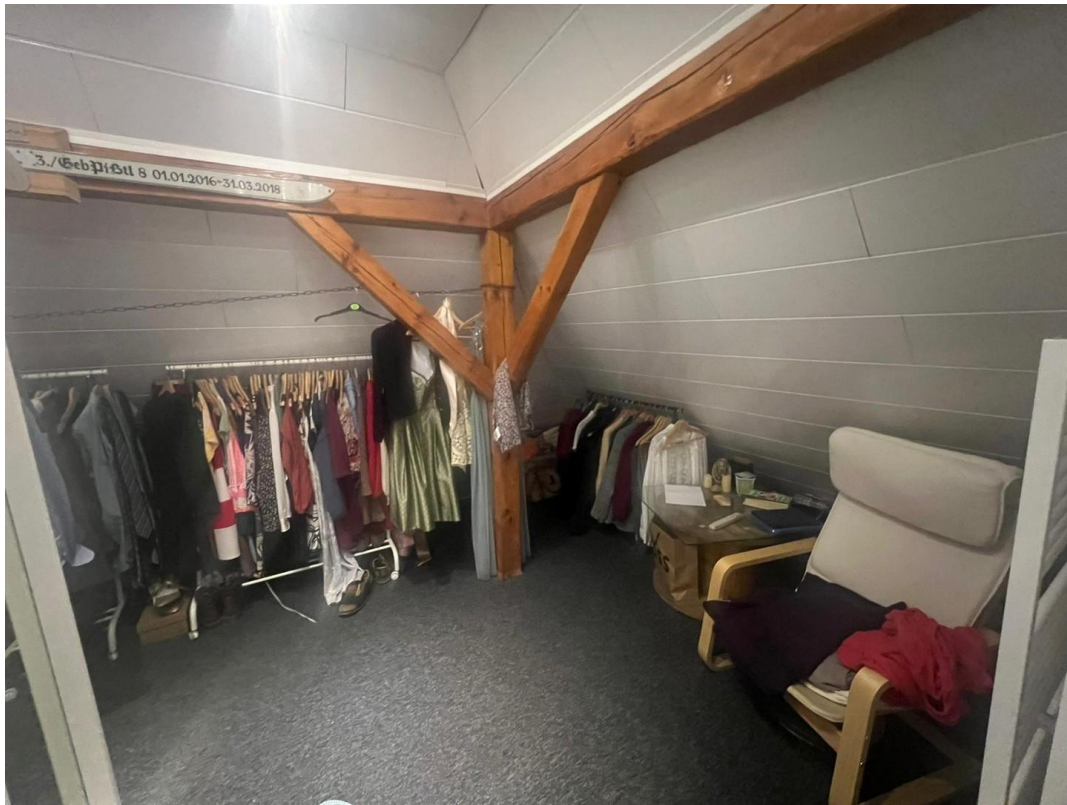
Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG 2



# Exposé - Galerie

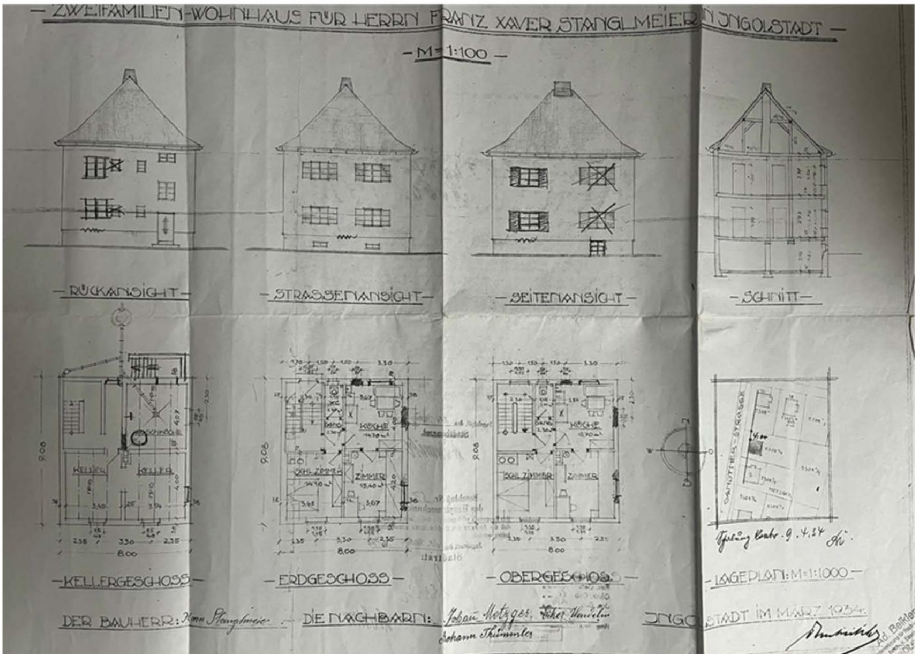


Schlafzimmer DG 3

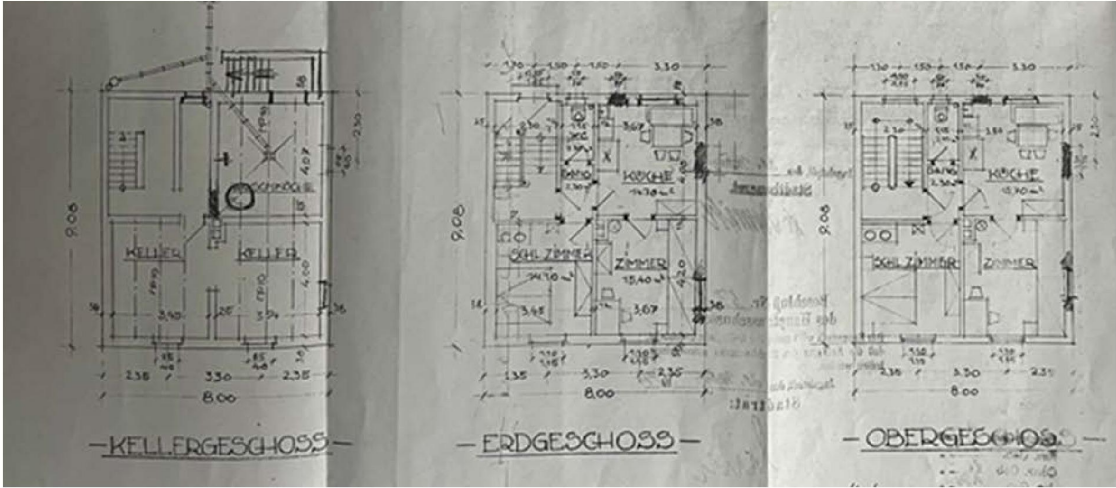


Gästezimmer Maisonette

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

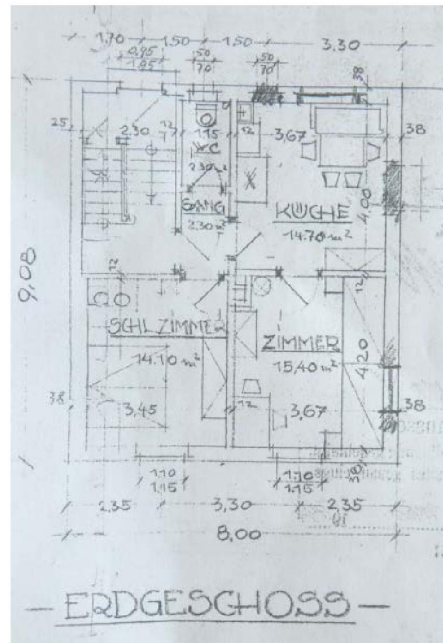
## Veränderungen EG

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

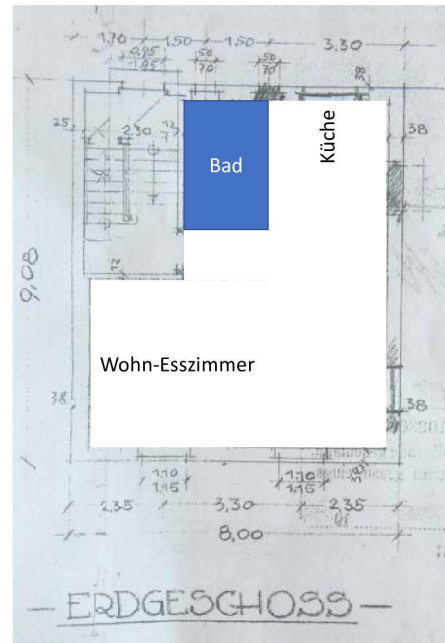
## Veränderungen EG

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



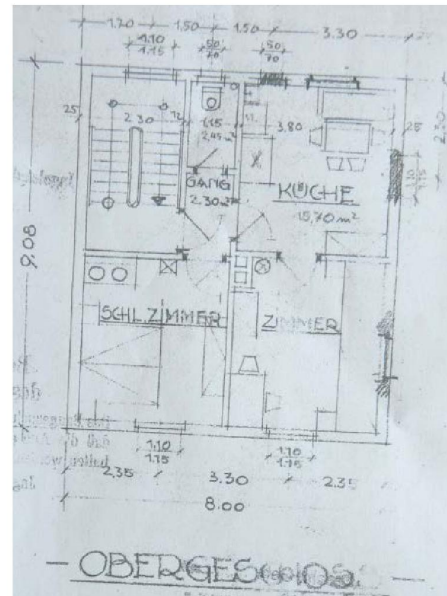
# Exposé - Grundrisse

## Veränderungen OG

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

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

Schaffung Flur aus Teil „Küche“





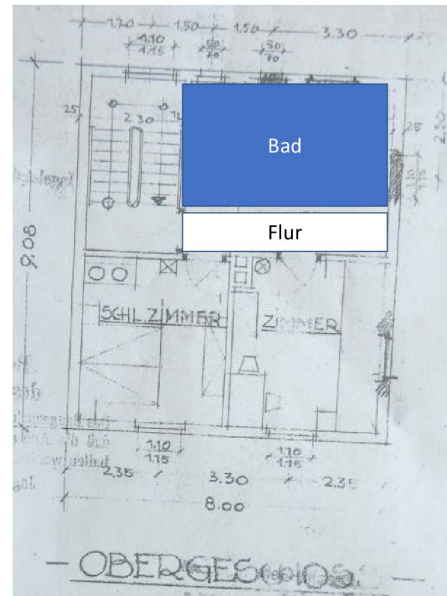
# Exposé - Grundrisse

## Veränderungen OG

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

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

Schaffung Flur aus Teil „Küche“



# Exposé - Grundrisse

## Veränderungen DG

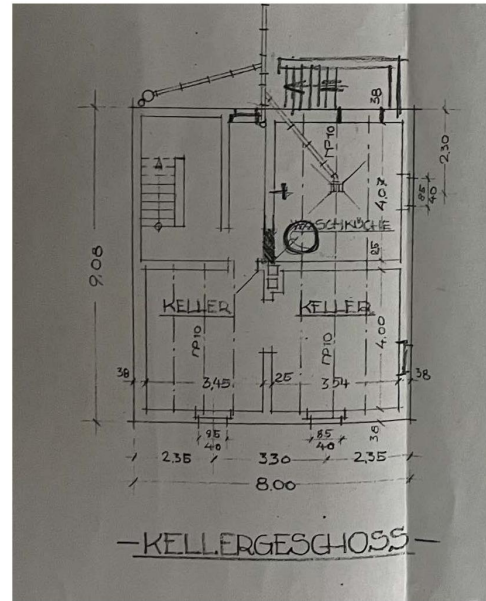
Keine Veränderung Grundriss, lediglich Ausbau zu Wohnzwecken

# 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“

