

Exposé

Einfamilienhaus in Altmannstein

**Kernsaniertes Einfamilienhaus (2019) mit neuer Heizung
(2024) – ruhige Lage nahe Ingolstadt**



Objekt-Nr. OM-229467

Einfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

Telefon: 0176 62702864

93336 Altmannstein
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1976 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 452,00 m ² | Zustand | saniert |
| Etagen | 1 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 4,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 145,00 m ² | Garagen | 2 |
| Nutzfläche | 145,00 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976 überzeugt durch eine umfassende Sanierung im Jahr 2019 und präsentiert sich heute in einem modernen und gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 145 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2024 erneuerte Heizungsanlage, die für zusätzliche Sicherheit und Zukunftsfähigkeit sorgt. Das Haus verbindet somit den soliden Charakter eines Bestandsgebäudes mit dem Komfort zeitgemäßer Technik.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage nahe Ingolstadt – ideal für alle, die entspannt wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Ausstattung

Das Haus präsentiert sich in einem hervorragenden, äußerst gepflegten Zustand und wurde im Jahr 2019 umfassend kernsaniert und modernisiert. Die Räumlichkeiten überzeugen durch eine zeitgemäße Gestaltung und bieten dank barrierefreier Ausführung sowie hochwertiger Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen ein hohes Maß an Wohnkomfort.

Besondere Highlights der Ausstattung:

Wohlfühlatmosphäre:

Ein gemütlicher Kamin sorgt an kalten Tagen für eine behagliche und einladende Wohnatmosphäre.

Wellness & Komfort:

Das großzügige Vollbad mit Whirlpool lädt zum Entspannen ein. Ergänzt wird dieses durch ein separates Duschbad sowie ein Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche – ideal für Familie und Besucher.

Küche:

Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet beste Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und Genießen.

Nachhaltige Technik:

Im Juli 2024 wurde eine moderne Flüssiggas-Zentralheizung installiert. Diese ist „H2-ready“ und kann bereits heute mit einem Wasserstoffanteil von bis zu 25 % betrieben werden. Eine Umrüstung auf 100 % Wasserstoff ist mit geringem Aufwand möglich. Ein 150-Liter-Warmwasserboiler gewährleistet eine zuverlässige Versorgung.

Außenbereich:

Die Terrasse sowie der Garten laden dazu ein, die Ruhe der Natur und die herrliche Aussicht in vollen Zügen zu genießen – ein idealer Ort zum Entspannen und Abschalten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Das Haus eignet sich ideal für Käufer, die ohne großen Renovierungsaufwand einziehen möchten und gleichzeitig Wert auf eine ruhige Wohnlage legen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Die Lage vereint ländliche Idylle mit hervorragender Anbindung an die umliegenden Wirtschaftszentren:

Städte: Ingolstadt (27 km), Neustadt an der Donau (24 km), Beilngries (20 km) und Riedenburg (15 km), Regensburg (50 Km) sind schnell erreichbar.

Nahversorgung: Alles für den täglichen Bedarf finden Sie im direkten Umkreis. Sandersdorf (1 km) und der Markt Altmannstein (3 km) bieten Bäcker, Supermärkte, Discounter, Bank und Apotheken.

Familie & Freizeit: Kindergarten, Grund- und Hauptschule sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ein besonderes Highlight für den Sommer ist das herrlich gelegene Freibad in Altmannstein.

Mobilität: Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 151,40 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

