

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ingolstadt

### Schöne Doppelhaushälfte in Haunwöhr



Objekt-Nr. **OM-287335**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **629.000 €**

85051 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahmedatum	20.12.2024
Grundstücksfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte ist voll unterkellert. Der Keller ist trocken und bietet viele Abstellmöglichkeiten. Es gibt einen beheizbaren Kellerwohnraum mit Lichtgraben, der ebenfalls als Schlaf-/Gästezimmer oder Büro verwendet werden kann und dabei zu jeder Jahreszeit mit Sonnenschein versorgt wird. Der Dachboden ist gedämmt und kann bei Bedarf ausgebaut werden. Highlight sind die in Südausrichtung bodentiefen Fenster und ein unverbaubarer, sonnenreicher Garten.

## Ausstattung

Im Wohnzimmer und in den Zimmern im Obergeschoss wurde ein hochwertiger Parkettboden (Buche) verlegt. Eine dazu passende Massivholztreppe vom Donaubauer verbindet Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss.

Küche, Flur und Gäste-WC verfügen über Fliesen.

Jeder Raum verfügt über mindestens ein Fliegengitter pro Fenster. Nur bei den großen Terrassentüren fehlen diese. Das Gartenhäuschen von Biohort und das Balkonkraftwerk können ebenfalls übernommen werden. Es gibt zusätzlich bereits eine Vorbereitung für eine Solaranlage. Zur Einschätzung der energetischen Sanierung liegt zudem das Protokoll einer Energieberatung von Februar 2024 vor.

Der komplette Garten ist eingezäunt und eine große 5m-breite Weinoor-Markise (Neigungswinkel einstellbar) dient im Sommer als Sonnenschutz auf der Terrasse. Eine Garage und ein Stellplatz gehören ebenfalls zur Immobilie. Entgegen des Grundrisses beträgt die Terrassengröße circa 3,5m x 5,5m

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Grundstücksfläche: ca. 210 m<sup>2</sup>

Wohnfläche (EG+OG+KG): ca. 48+45+17 = 110m<sup>2</sup>

Einzelgarage: ca. 20m<sup>2</sup>

Verbrauchsausweis vorhanden

Vorbereitung für Photovoltaik vorhanden

Baujahr 2006

Schlafzimmer: 3

Frei ab: ca. Ende Dezember 2024 bzw. nach Vereinbarung

Energieeffizienzklasse: C

Wir sind ein tierfreier Nichtraucherhaushalt

Der Preis liegt bei 649.000 €.

Provision durch Makler entfällt.

## Lage

DHH im begehrten Südwesten Ingolstadts, mit südsüdwestlicher Ausrichtung in absolut ruhiger Lage. Alles Wichtige für den täglichen Bedarf ist fußläufig oder mit dem Rad bestens zu erreichen, ebenso Kita, Grundschule, Spielplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, etc.

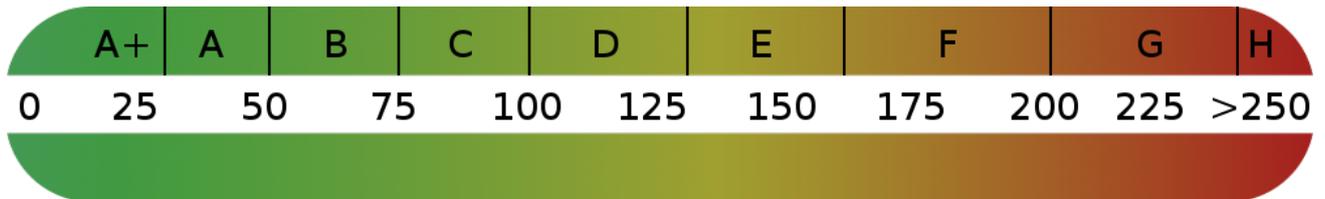
Der Weg in die Stadt gelingt mit Fahrrad/Auto in 10 min, zum Bahnhof sind es 5 min. mit dem Auto, am durchgehenden Radweg Berliner/Maximilian Straße / Am Pulver knappe 10 min.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



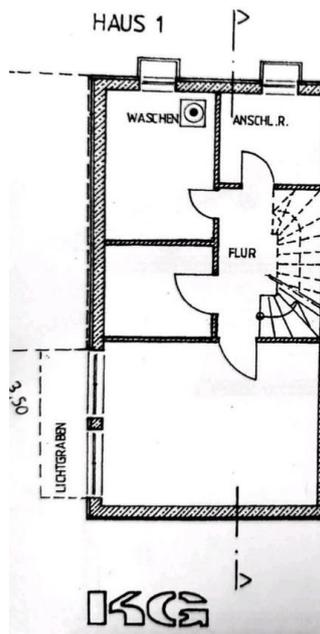
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

