Exposé

Einfamilienhaus in Ingolstadt

PROVISIONSFREI! Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, ökologische Holz-Bauweise

Objekt-Nr. OM-288489

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.180.000 €**

85051 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	762,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	162,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	68,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Hagau, Ingolstadt, eingebettet in ein malerisches Naturschutzgebiet mit mehreren Seen, wie Hagauer See, Windner See usw. und von Feldern und Wäldern umgeben.

Dieses Einfamilienhaus ist ein wahres N a t u r - J u w e l in Holz-Lehm Bauweise!

Das Haus wurde im Jahr 2003 erbaut, bietet eine ideale Wohnlösung für Naturbewusste. Es ist auf einem großzügigen 762 m2 großen Grundstück erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von 160 m2. Die Bauweise aus Holz-Lehm gewährleistet ein gesundes Raumklima und minimiert Allergen-Stoffe in der Luft. Das Haus beeindruckt durch seine außergewöhnliche Gestaltung mit Holzständerbauweise und - dies sei besonders hervorgehoben - ein uneinsehbares parkähnliches Grundstück, welches pflegeleicht mit Rasenflächen, Blumen und alten Baumbeständen angelegt ist. Dadurch zieht es jeden Besucher in seinen Bann. Große Terrassen und viele Blickachsen im Haus, stellen eine Verbindung zu dem wunderschönen grünen Umfeld her. Diese besondere Immobilie bringt so einiges mit sich.

Im Fokus stehen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Besonders hervorzuheben ist die ökologische Bauweise.

Das Niedrigenergiehaus ist in die Energieeffizienzklasse A eingestuft und hat einen Verbrauch von lediglich 30 Kilowattstunden pro Quadratmeter. Die ökologische Pelletsheizung mit einer Leistung von 10 kW sorgt für wohlige Wärme und ist besonders umweltfreundlich. Zusätzlich unterstützt eine Solaranlage sowohl die Heizung als auch die Warmwasserversorgung, was die Energiekosten weiter senkt. 2021 wurde zusätzlich eine Gasbrennwerttherme eingebaut und damit ein Hybridheizsystem geschaffen.

Die Fenster bestehen aus hochwertigem Holz-Aluminium und sind dreifach verglast. Elektrische Raffstores ermöglichen eine effiziente Kontrolle über Lichteinfall und Privatsphäre. Ein Doppelcarport mit integrierter Wallbox für Elektrofahrzeuge und Dachbegrünung unterstreicht die Nachhaltigkeit des Gebäudes. Die Dachbegrünung trägt nicht nur zur Ästhetik bei, sondern macht auch die Temperatur im Carport angenehmer.

Für entspannende Momente im Freien bietet das Anwesen eine Außensauna und einen Whirlpool.

Insgesamt ist dieses Einfamilienhaus eine ideale Wahl für umweltbewusste Menschen, die ein gesundes und komfortables Zuhause suchen.

Es eignet sich perfekt für anspruchsvolle Familien oder Paare, die etwas ganz Besonderes suchen!

In dieses Haus können Sie einziehen und genießen!

Ausstattung

•Effizienzklasse A, Holz-Lehm Bauweise (für Allergiker geeignet)

•5 Zimmer, 2 Bäder, komplett unterkellert (betoniert)

•Hybridheizung: Ökologischer Pelletofen mit 10 KW Leistung (Wandheizung),

zusätzliche Gasbrennwerttherme (2021) und Solarthermie für Heizung und

Warmwasser (sehr geringe Heizkosten)

•Hochwertige Dielenböden EG, OG, Bäder gefliest

•3-fach-verglaste Holz-Alu-Fenster

•Elektrische Raffstores bei allen Fenstern

•Freitragende Holztreppe

•inklusive Einbauküche und Badmöbel

•SAT-Anlage, Glasfaser im Kellergeschoss, Bio-Entkalkungsanlage, Starkstrom

•Doppelcarport Wallbox für E-Auto mit Abstellraum und Dachbegrünung

•Außensauna & Whirlpool im Garten, Brunnen zum Bewässern

•Neuer Hausanstrich im Jahr 2023

•Gartenhaus und Rasenmäher-Roboter

•Neue Terrassenüberdachung Marke Brustor im Jahr 2019 mit Lammellensystem

• Neue Lärchen-Holzterrassendielen und Wege in 2022

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Der Ort Hagau, ist einer von 31 Stadtteilen in der kreisfreien Großstadt Ingolstadt an der Donau mit 141.922 Einwohner und liegt im Südwesten. In Hagau mit knapp 1.000 Einwohnern wird hier noch das "städtische Dorfleben“ großgeschrieben und man findet rundum ausreichend Erholungs- und Baggerseegebiete, um vom Alltag abzuschalten. Auch Pferdesportbegeisterte kommen hier auf ihre Kosten. Eine bekannte Anlage befindet sich gleich in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kinderhorte, Kindergärten, Schulen befinden sich nur wenige Kilometer entfernt und sind u. a. mit dem Stadtbus gut zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr ist ausgebaut. Die nahe gelegene Bushaltestelle (50 m), mit diversen Busverbindungen, bringt Sie z. B. bequem ins Zentrum von Ingolstadt und zu anderen Bereichen der Stadt.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Mit dem Auto erreichen Sie schnell die Bundesstraße B16 sowie die Autobahn A9.

Entfernungen:

- Ca. 15 Minuten in die Innenstadt Ingolstadt

- Ca. 13 Minuten zum Hauptbahnhof Ingolstadt

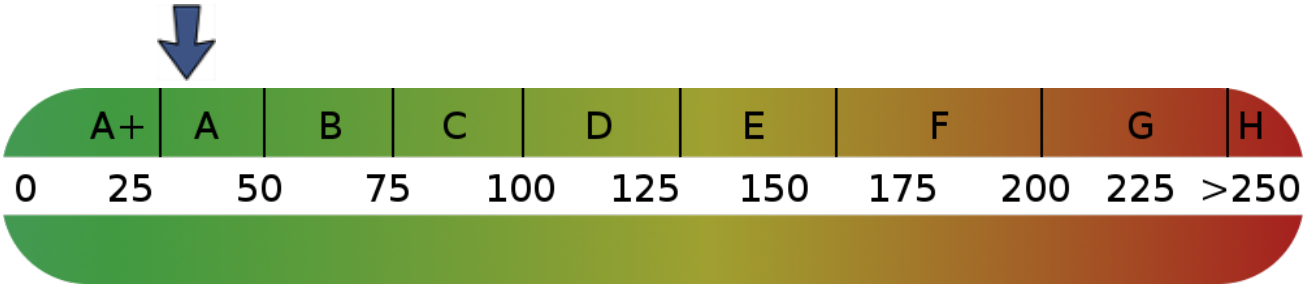
- Ca. 25 Minuten zur AUDI AG

- Ca. 50 Minuten nach München

Infrastruktur:
Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

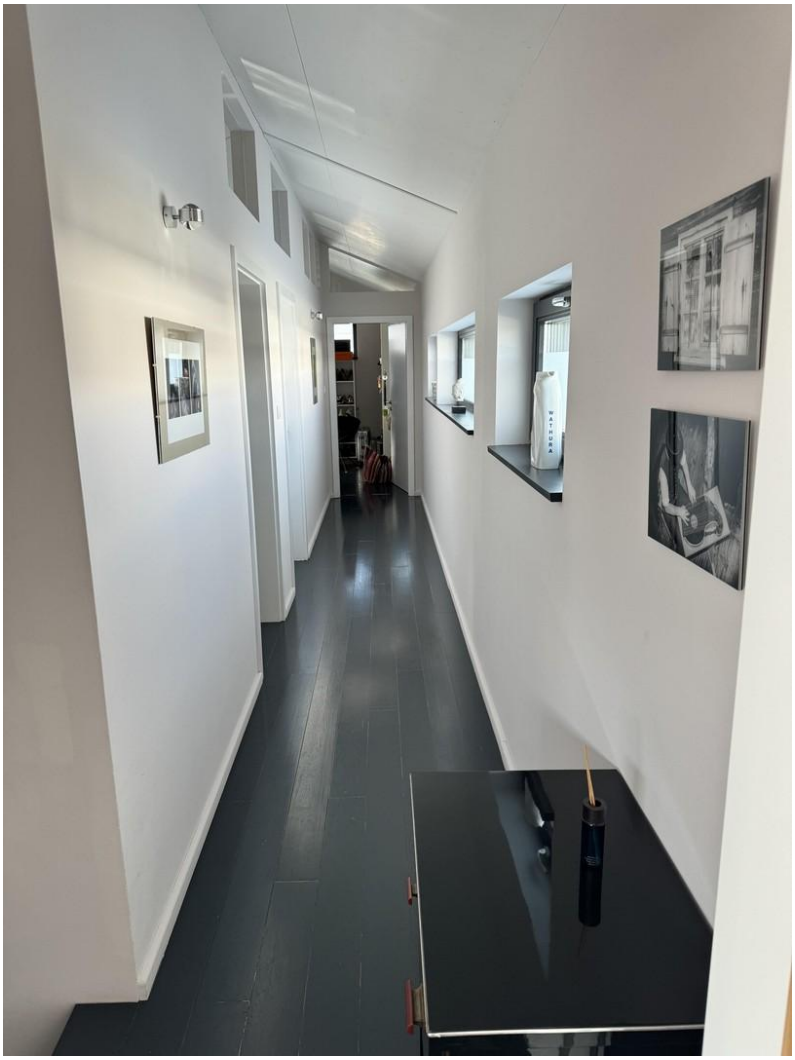
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	36,89 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie

Küche

Exposé - Galerie



Flur