

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ingolstadt

**Provisionsfrei ! Schönes gepflegtes Einfamilienhaus in  
Ingolstadt Südwest, unverbaubare Lage**



Objekt-Nr. OM-402798

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **850.000 €**

85051 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |              |                 |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr           | 2009                  | Zustand      | Neuwertig       |
| Grundstücksfläche | 483,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 3               |
| Etagen            | 2                     | Badezimmer   | 2               |
| Zimmer            | 5,00                  | Garagen      | 1               |
| Wohnfläche        | 142,00 m <sup>2</sup> | Carports     | 1               |
| Nutzfläche        | 191,70 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 5               |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme    | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Übernahme         | sofort                |              |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses schöne gepflegte, freistehende Einfamilienhaus in moderner Holzständerbauweise mit ca. 142qm Wohnfläche und 483qm Grundstücksfläche befindet sich in Ingolstadt Südwest, mit schöner Fernsicht. Das Haus verfügt mit dem Wohnwintergarten über 5 Zimmer und 2 Badezimmer, sowie ein Gäste WC mit ebenerdiger Dusche. Ein geräumiger Keller in weißer Wanne bietet zusätzlichen Stauraum. Der Wohnwintergarten mit Fußbodenheizung, Klimaanlage inkl. zusätzlicher Wärmepumpe und Außenbeschattung kann als Wohnraum genutzt werden. Durch die im Jahr 2022 neu installierte Solaranlage mit 9,99kw Pufferspeicher und Wärmepumpenheizung, ist dieses Haus ein wahrer Energiesparer und mit Energieeffizienz A auf dem neuesten Stand. Energieausweis kann bei Besichtigung eingesehen werden. Die Wohnqualität ist sehr angenehm, das Haus ist für Familien geeignet. Eine große Garage, 5 Außenstellplätze und ein sehr geräumiger Carport sind vorhanden. Das Haus ist ab sofort verfügbar. Kaufpreis Verhandlungsbasis! Weitere Infos gerne bei den Besichtigungen.

## Ausstattung

Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Bad im Obergeschoss. Wintergarten, Gäste WC mit ebenerdiger Dusche und Badezimmer Obergeschoss. Keller in weißer Wanne. Regenwasser Zisterne zur Gartenbewässerung. Solaranlage mit 9,99kw Pufferspeicher.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Das Stadtteil Südwest in Ingolstadt ist ein beliebtes Wohnviertel mit einer moderaten Bevölkerungsdichte und einer guten Mischung aus Mehrfamilien und Einfamilienhäusern. Die S-Bahnlinie S1 sowie die Buslinien 10 und 20 bieten eine gute öffentliche Verkehrsanbindung. Südwest ist bekannt für seine Sicherheit und zieht junge Familien sowie berufstätige und ältere Menschen an. Grüne Parks und ein schönes ländliches Umfeld mit vielen Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer schöner Natur direkt vor und um das Haus. Einkaufsmöglichkeiten und eine freundliche Nachbarschaft prägen die gut an das Stadtzentrum angebundene Umgebung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 39,90 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



## Exposé - Galerie



Geräumiges Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Bad Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



Duschbad Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Große Wohnküche



Großer Wohn / Wintergarten

# Exposé - Galerie



Kellerraum 1 mit Ofenanschluss



Kellerraum 2

# Exposé - Galerie



Technikraum , PV Anlage



Wunderschöner Fernblick

# Exposé - Galerie



Rückseite mit Garten



Fernsicht 1

# Exposé - Galerie



Fernsicht 2



Garten inkl. Fernsicht

# Exposé - Grundrisse



