

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ingolstadt

### Doppelhaushälfte in gefragter Lage mit Traumblick, PV mit Speicher, Wallbox



Objekt-Nr. OM-407538

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **650.000 €**

85049 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne Doppelhaushälfte mit wunderschönem Garten und tollem Ausblick

Willkommen in Dünzlau, Ingolstadt!

Diese einladende, gepflegte und moderne Doppelhaushälfte bietet auf 120 Quadratmetern ausreichend Platz für die ganze Familie. Mit 4 geräumigen Zimmern und einem modernen Badezimmer mit angenehmer Fußbodenheizung ist dieses Zuhause ideal für Familien, die Komfort und Stil schätzen. Genießen Sie entspannende Stunden im bereits vorhandenen, wunderschönen Garten oder auf der sonnigen Terrasse. Durch die vielen bienenfreundlichen Stauden sind im Frühling/Sommer eine Vielzahl Insekten und Schmetterlinge zu beobachten. Eine Fertiggarage sowie ein Stellplatz sind ebenfalls vorhanden, was Ihnen den Alltag erleichtert. Auch ein neuwertiger und moderner Holzofen sorgt im Winter für behagliche Wärme und Gemütlichkeit.

Die Doppelhaushälfte besitzt eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 4,86 kWp. Für Warmwasser sorgt eine Warmwassersolar auf dem Dach.

Die Doppelhaushälfte wurde in 2023 außen neu gestrichen. Der offene Wohnzimmer- und Essbereich hat letztes Jahr einen neuen Design-Boden bekommen. Auch die Innenwände wurden Ende 2023 neu gestrichen.

Das Dachgeschoss ist Teil ausgebaut (Treppenzugang, Estrich, Fenster und Zwischensparrendämmung). Ein Ausbau schafft zusätzlichen Wohnraum von ca. 35m<sup>2</sup>.

Der Kellerbereich mit drei großzügigen Räumen ist komplett gefliest.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Die Ingolstädter Innenstadt ist einen Katzensprung entfernt. In der Nähe finden Sie mehrere Einkaufsmöglichkeiten, darunter einen Supermarkt, und auch die Grund- und Teilhauptschule sowie ein Kindergarten sind nicht weit entfernt. Dünzlau ist umgeben von zahlreichen Feldern und Radwegen, welche zu sportlichen Aktivitäten einladen.

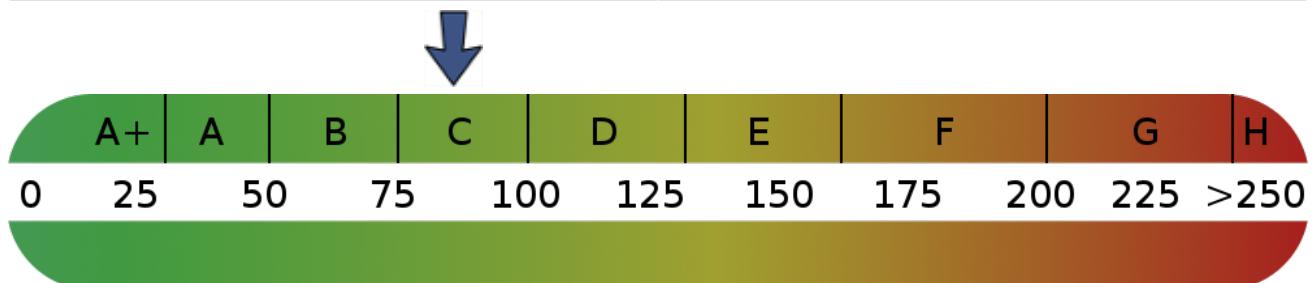
Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein Zuhause in einer familienfreundlichen Nachbarschaft zu erwerben. Lassen Sie sich diesen Traum nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung! Bitte keine Makleranfragen!

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	87,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

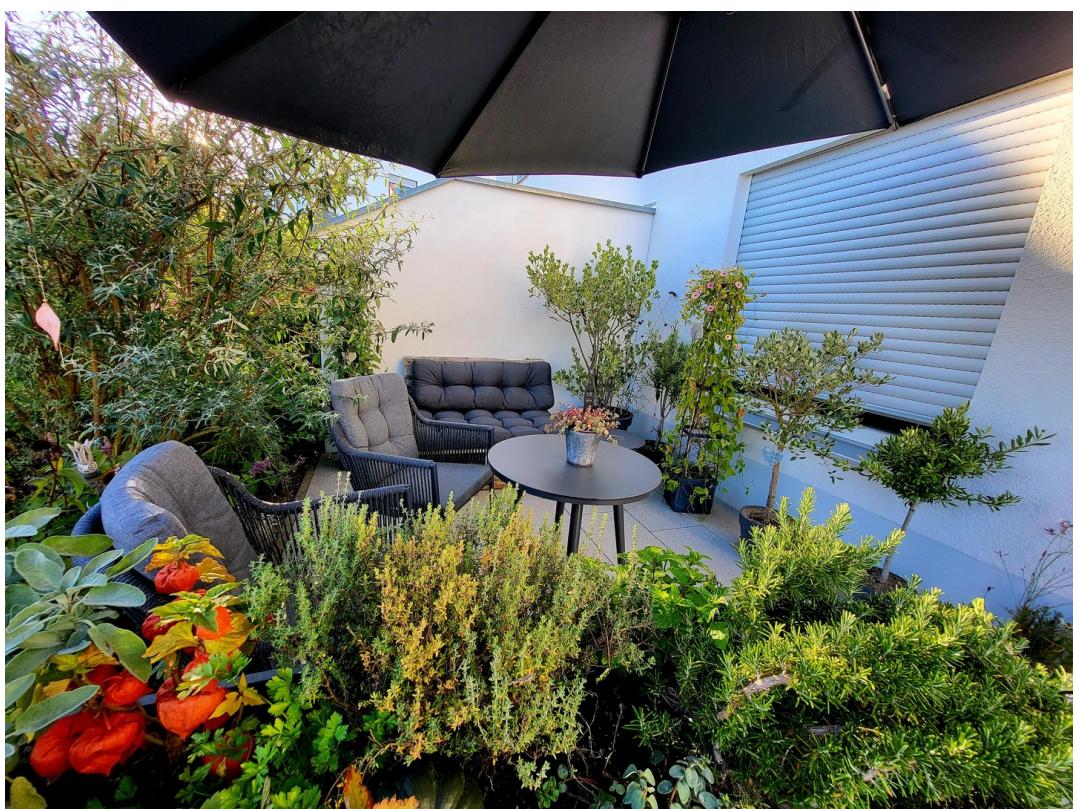
# Exposé - Galerie



Südseite



Nordseite



Terasse

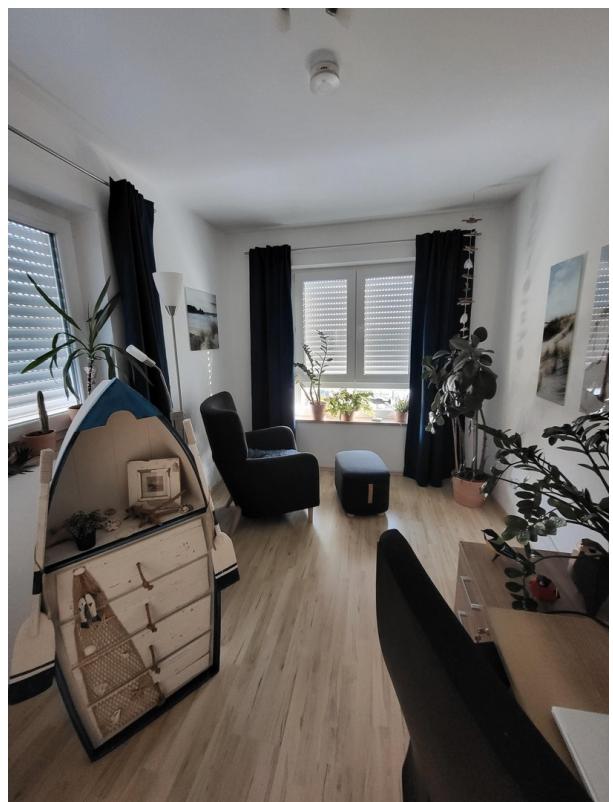
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



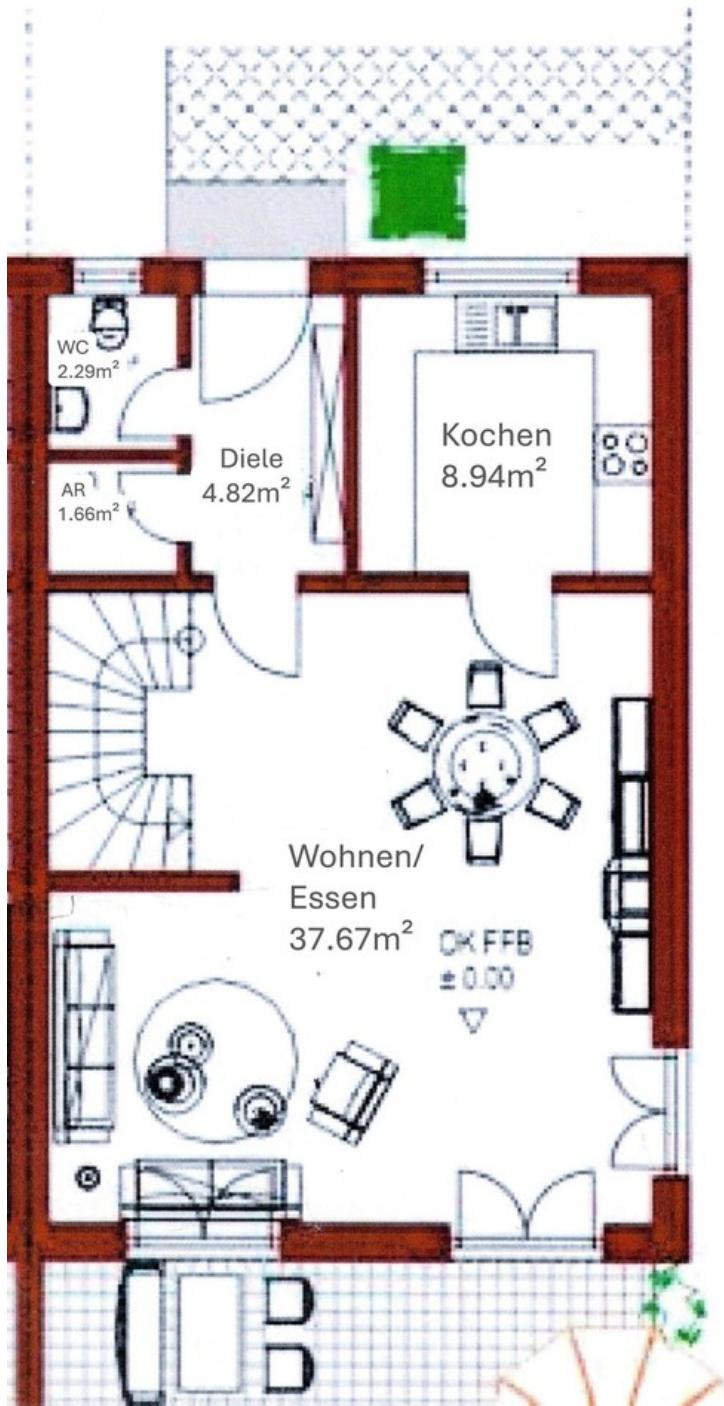
Schwedenofen

# Exposé - Grundrisse



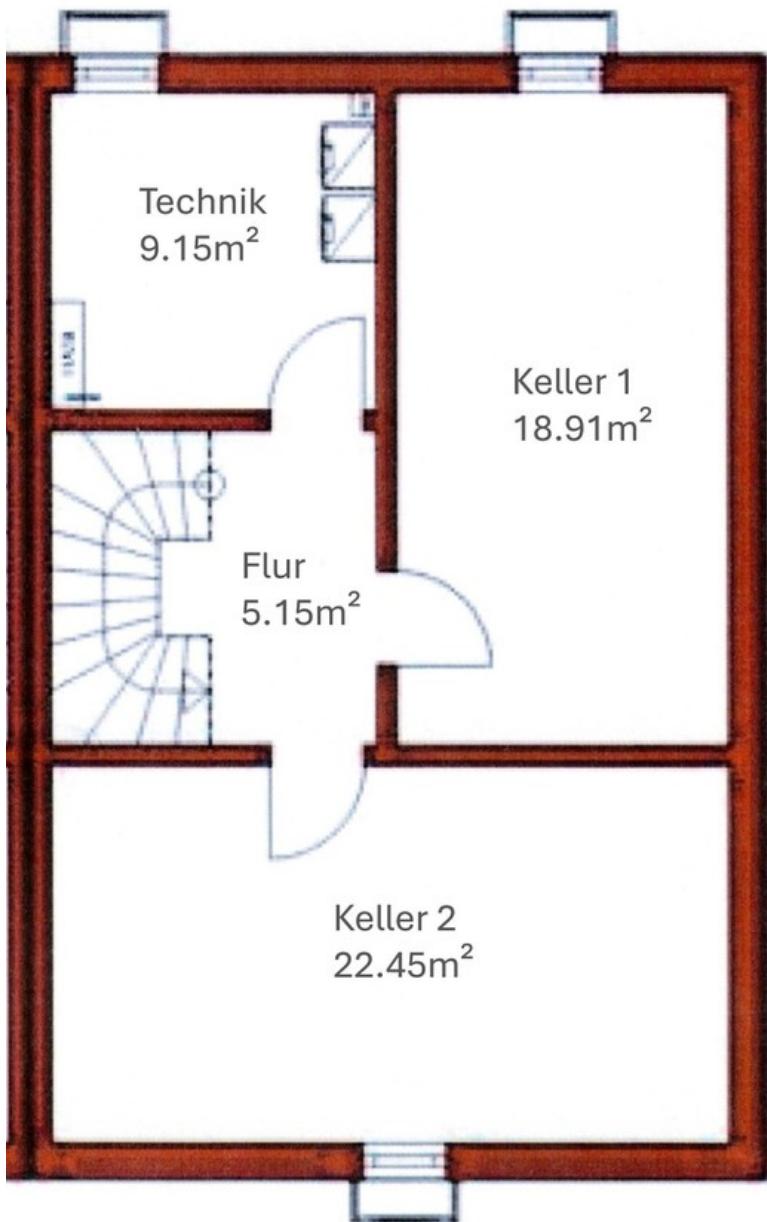
Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



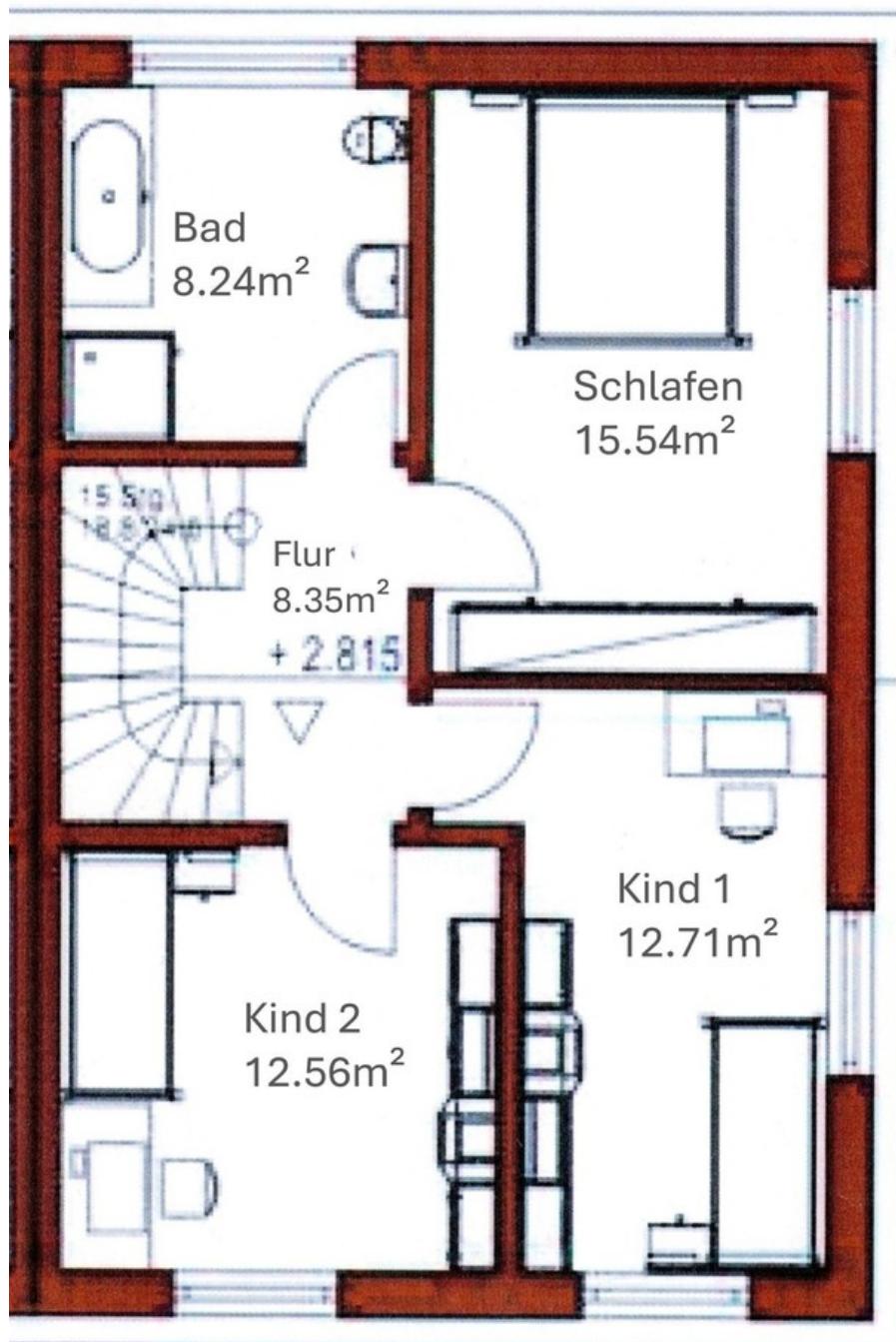
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoß

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoß