

# Exposé

## Reihenendhaus in Ingolstadt

**Kernsaniertes Reiheneckhaus mit Garten – ruhige, zentrumsnahe Lage Ingolstadt-Nord**



Objekt-Nr. OM-411633

### Reihenendhaus

Verkauf: **635.000 €**

Ansprechpartner:  
Reiheneckhaus IN-Nord

85055 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	265,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hochwertig 2025 kernsaniertes Reiheneckhaus mit ca. 112qm Wohnfläche, eingewachsenem Garten (Süden/Westen), Terrasse, ausgebautem Dachstudio und Keller. Ideal für Paare oder kleine Familien mit einem Kind, die ein modernes, bezugsfertiges Zuhause in ruhiger Nachbarschaft suchen.

Dieses Reiheneckhaus wurde 2025 umfassend kernsaniert: Elektrik, Sanitär- und Wasserleitungen, Fußbodenheizung, Estrich, Innenputz, modernes Bad und Gäste-WC.

Auf ca. 112qm Wohnfläche verteilt über Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachstudio bietet das Haus eine praktische Raumauflteilung und ein sehr gutes Wohnklima. Der gepflegte, nach Süden und Westen ausgerichtete Garten sorgt für Privatsphäre, Erholung und Gestaltungsmöglichkeiten.

Dieses Haus ist besonders geeignet für Paare oder kleine Familien mit einem Kind, die ein hochwertig saniertes, modernes Zuhause suchen, sowie Käufer, die Wert auf Ruhe, Qualität und eingepflegtes Miteinander legen.

Das Haus ist sofort bezugsfertig.

Raumauflteilung:

EG: Windfang, Flur, Gäste-WC, Treppenhaus mit Echtholztreppe, Küche, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (Südausrichtung)

OG: Arbeits-/Kinderzimmer, Schlafzimmer, modernes Dusch-Bad

DG: helles Dachstudio, ideal als Home office, Jugend- oder Gästezimmer

Keller (unbeheizt): Flur, Glasfaseranschluss, Waschküche mit Gastherme, Warmwasserspeicher, Elektro-Sicherungskasten und ein großer Keller-Hobby-/Stauraum, direkter Zugang von der Terrasse

## Ausstattung

Sanierung & technische Ausstattung (2025):

- Neue Elektrik inkl. Tiefenerdung
- Sämtliche Sanitär, Zu- und Abwasserleitungen erneuert
- Neue Gastherme & Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung (ausgenommen Keller)
- neuer Estrich & Innenputz
- neues Dusch-Bad und Gäste-WC
- Moderne Fliesen in Bad & WC, Küche und Fluren

(Bodenbeläge in den Wohnräumen können individuell nach eigenem Geschmack verlegt werden.)

- Neue Velux-Dachfenster im DG, helles Dachstudio
- Neue Zimmertüren (weiß, CPL)
- Aufbereitung der Echtholztreppe (Eiche)

Erneuerungen ca. 2003:

- Dach neu gedeckt und gedämmmt
- Einbau 2-fach verglaster Kunststofffenster

Der Energiesausweis (Bedarfssausweis) liegt zur Besichtigung vor.

Highlights auf einen Blick:

- Reiheneckhaus in ruhiger, gewachsener Nachbarschaft
- Garten in Süd-/West-Ausrichtung: Brunnen, Gartenwasseranschluss, Hecken als Sichtschutz, Platz für Beete, Gartenhaus oder auch PKW-Stellplatz
- Terrasse nach Süden mit direktem Zugang zum Keller über Außentreppen
- Trockener Keller: Flur, großer Hobby-/Stauraum, Waschküche mit Gastherme & Warmwasserspeicher
- Glasfaseranschluss

#### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Dieses Haus ist perfekt für:

- Paare oder kleine Familien mit einem Kind
- Selbstnutzer, die ein komplett saniertes Zuhause in guter Lage suchen
- Käufer, die Garten und ruhige Nachbarschaft zu schätzen wissen

Bei Interesse melden Sie sich bitte mit einer aussagekräftigen Selbstauskunft.

## **Lage**

Die zentrale, aber ruhige Lage in Ingolstadt-Nord bietet fußläufig Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Edeka Despag/Römerstraße), gute Busanbindung und schnelle Wege in die Innenstadt, zum Westpark/Klinikum. Die Nachbarschaft ist freundlich und gepflegt.

#### **Infrastruktur:**

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

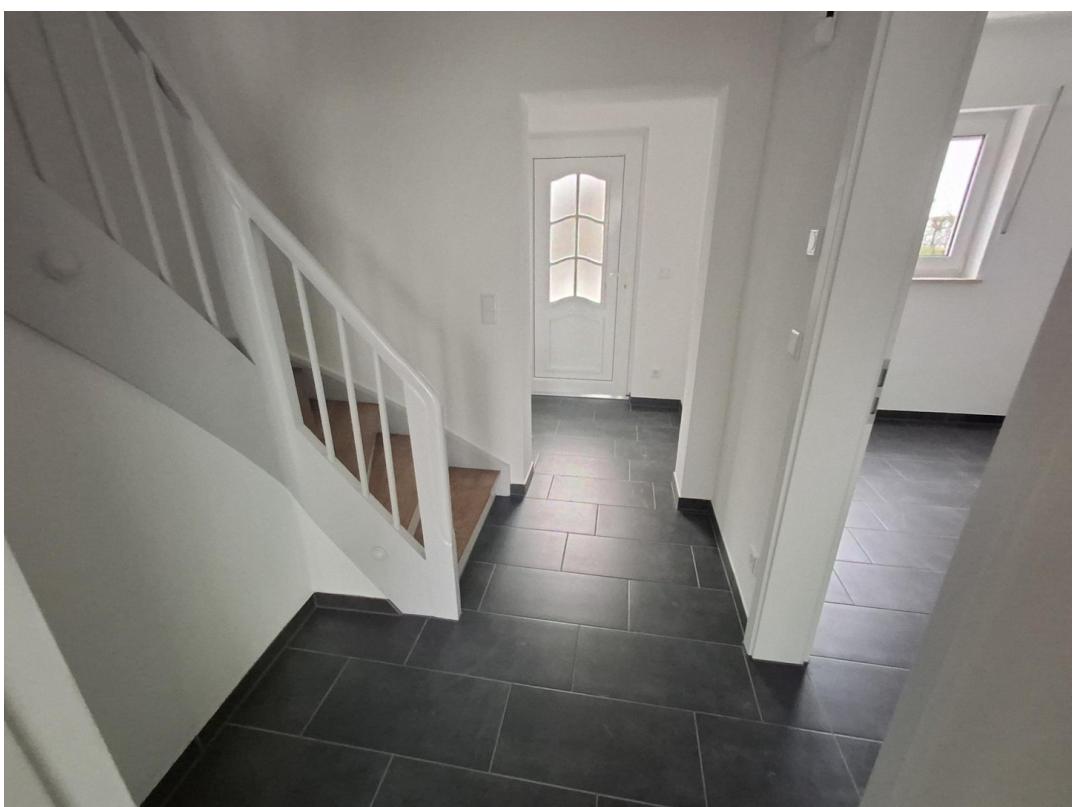
# Exposé - Galerie



Eingang und Windfang



Gäste-WC



EG Flur (Blick zum Eingang)

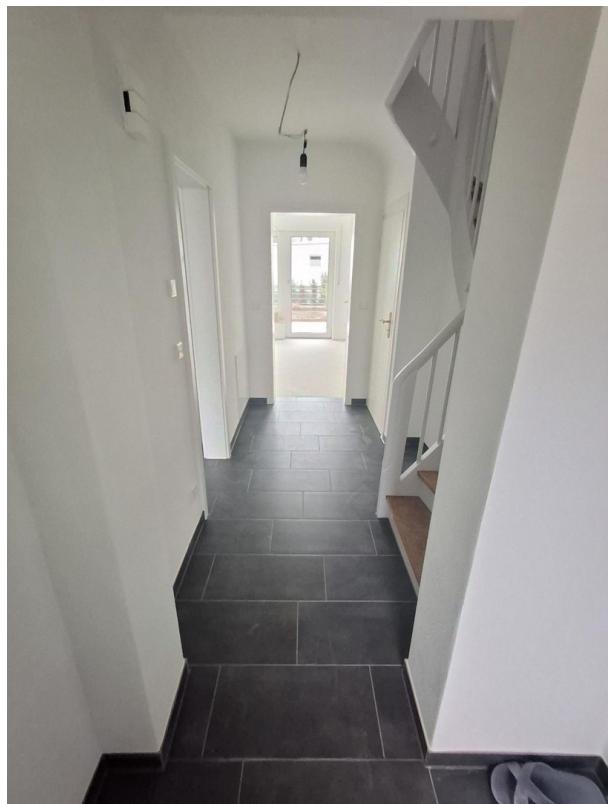
# Exposé - Galerie



Küche (1)



Küche (2)



EG Flur (Blick zum WZ)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (1)



Wohnzimmer (2)

# Exposé - Galerie



EG Flur mit Kellertür



Echtholztreppe (Eiche)

# Exposé - Galerie



Flur OG (Blick zum Bad)



Duschbad (1)

# Exposé - Galerie



Duschbad (2)



Duschbad (3)

# Exposé - Galerie



Duschbad (4)

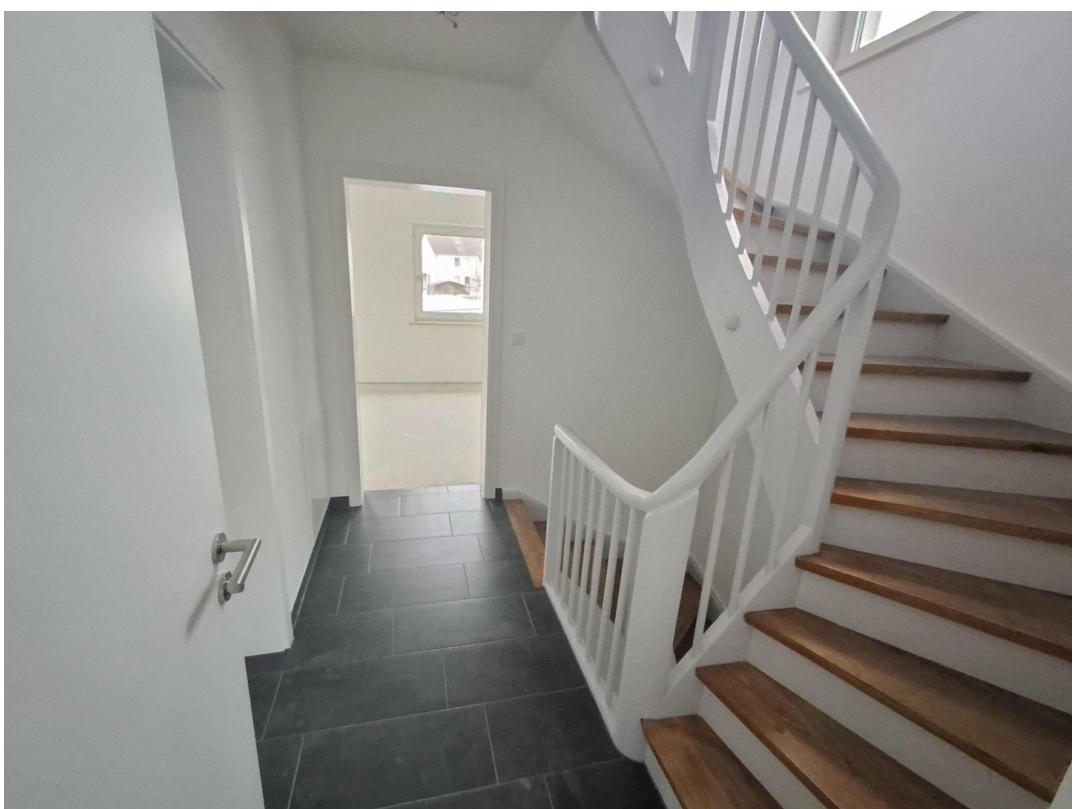


Arbeits- o. Kinderzimmer (1)

# Exposé - Galerie



Arbeits- o. Kinderzimmer (2)



Flur OG (Blick zum SZ)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (1)

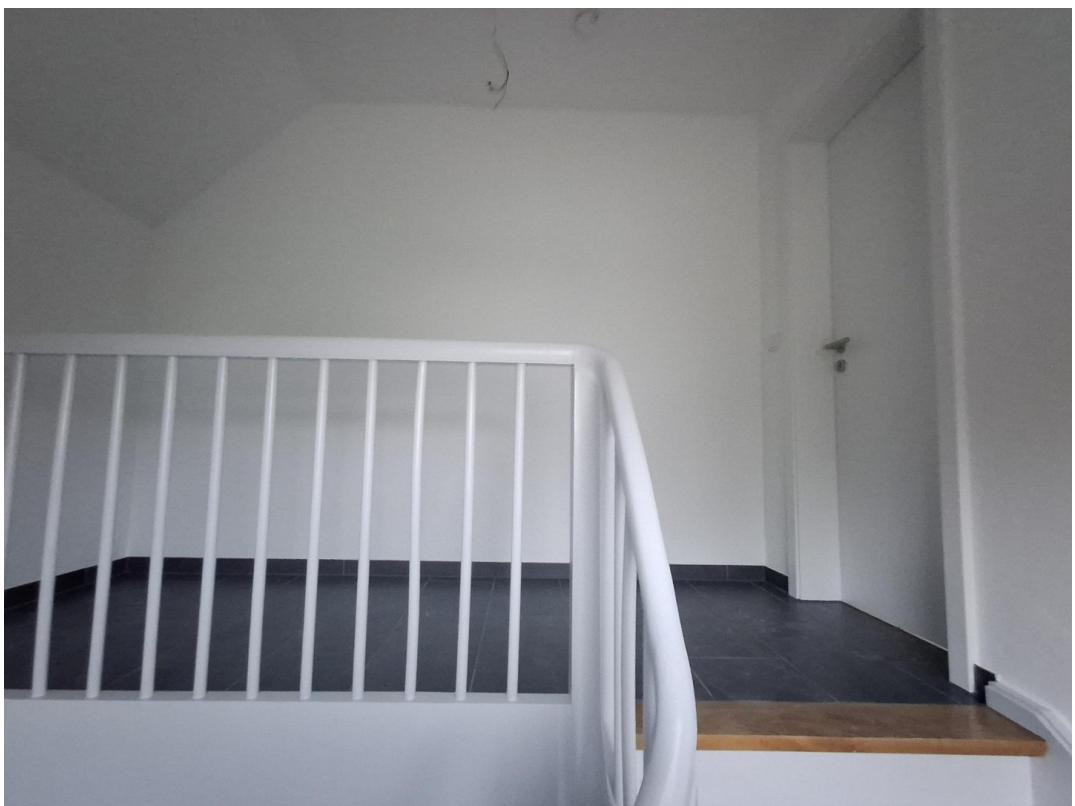


Schlafzimmer (2)

# Exposé - Galerie

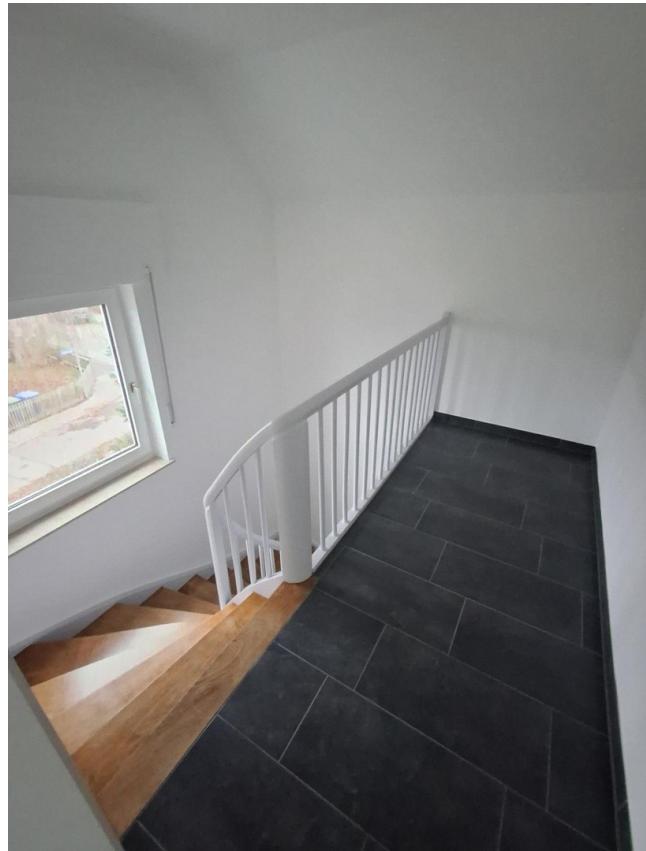


Schlafzimmer (3)



Flur DG (1)

# Exposé - Galerie



Flur DG (2)



Dachstudio (1)

# Exposé - Galerie



Dachstudio (2)



Dachstudio (3)

# Exposé - Galerie



KG Flur (1)

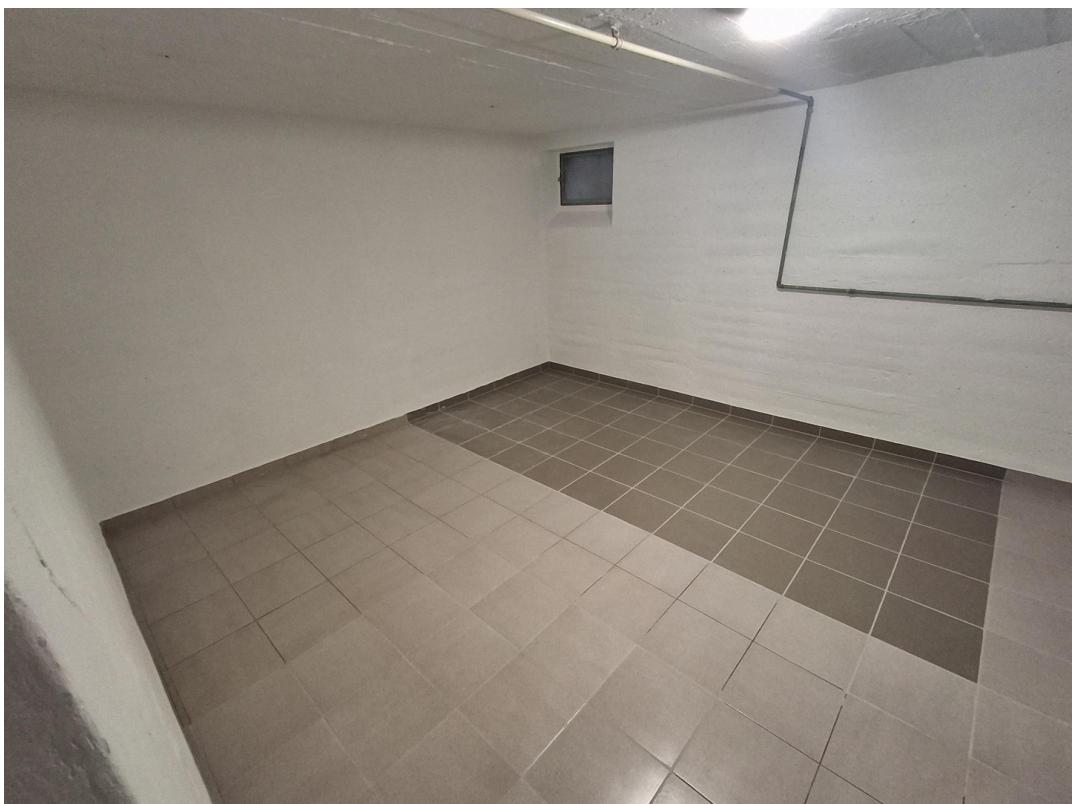


KG Flur (2)

# Exposé - Galerie



Kellerraum (1)



Kellerraum (2)

# Exposé - Galerie



Waschküche mit Heizung



Südseite und Garten (1)

# Exposé - Galerie



Südseite (1)



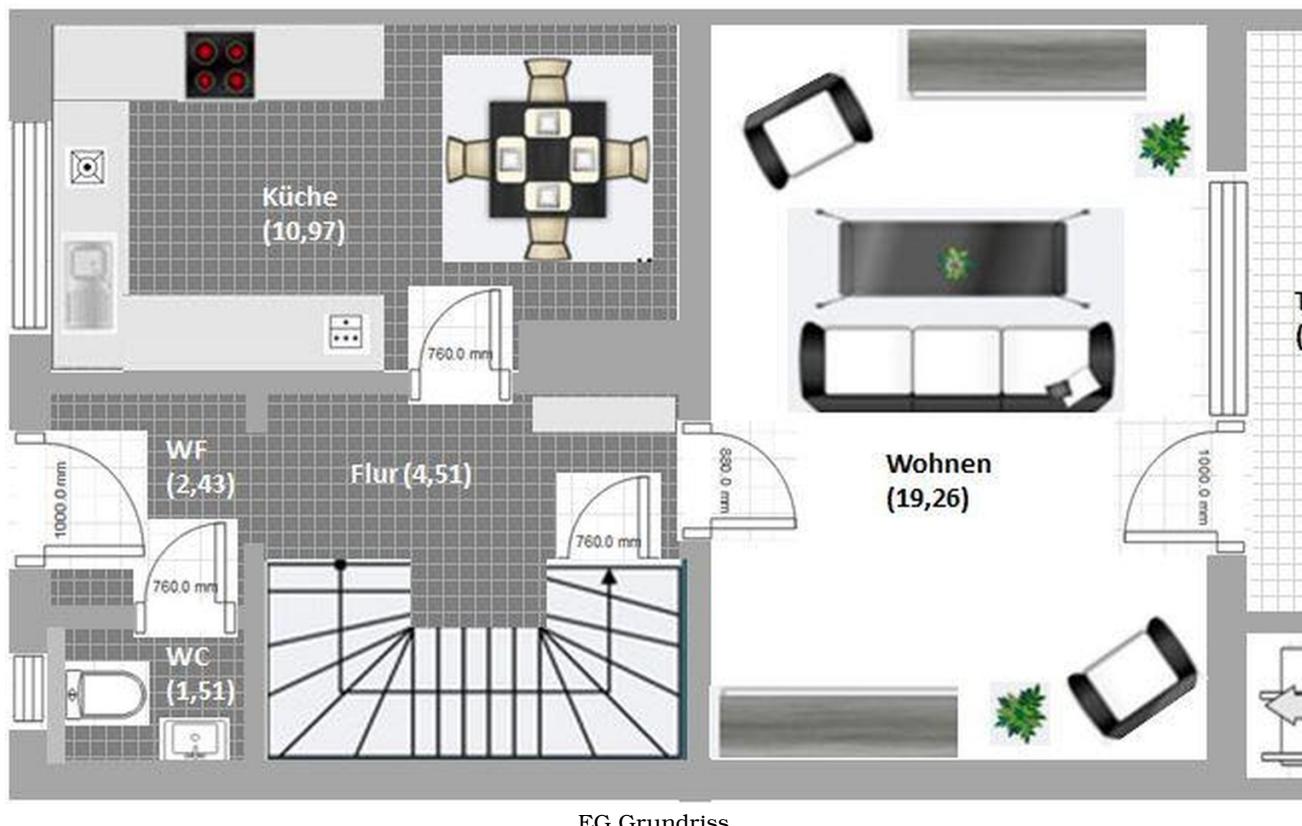
Südseite (2)

# Exposé - Galerie

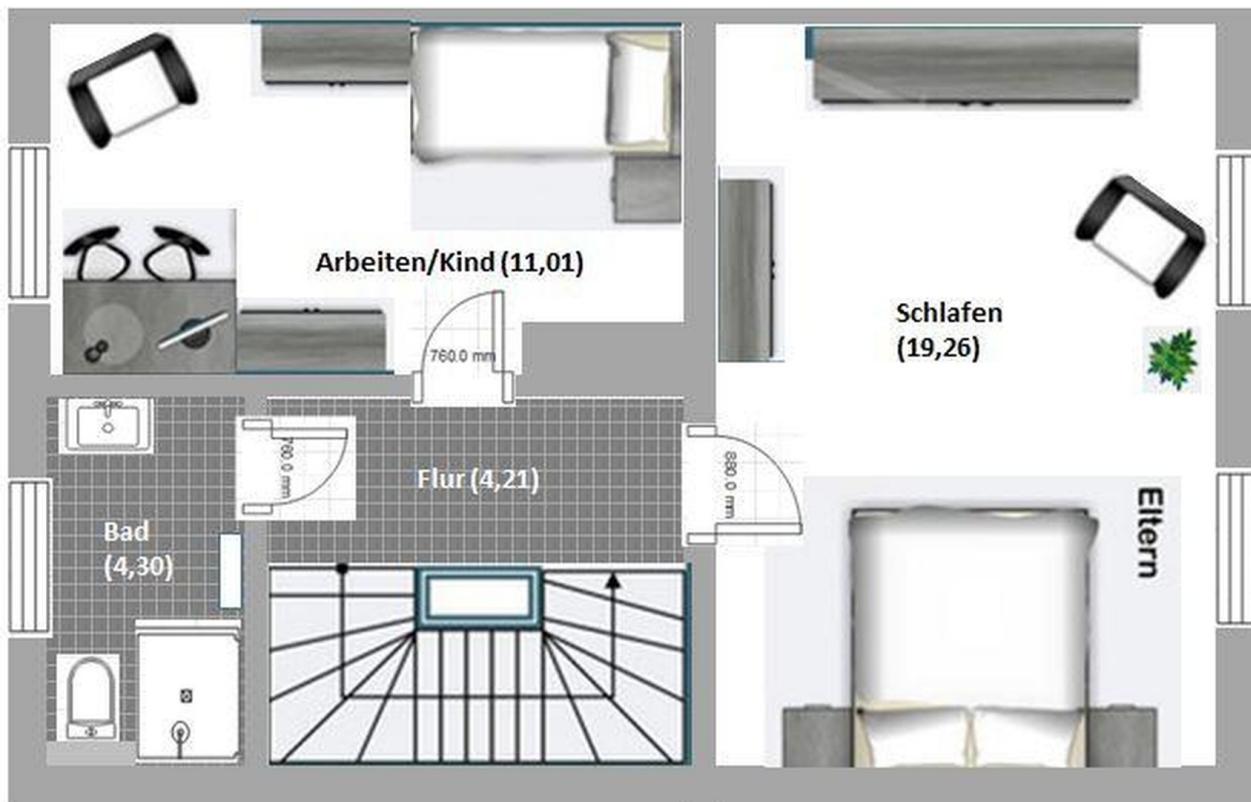


Südseite mit Garten (2)

# Exposé - Grundrisse



EG Grundriss



OG Grundriss

# Exposé - Grundrisse

