

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ingolstadt

### Einziehen & sparen: EEK B Doppelhaus in Etting



Objekt-Nr. OM-433451

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefanie Meier

85055 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	282,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	4	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Etting – wo Energieeffizienz auf Wohnqualität trifft

In einer gewachsenen und ruhigen Wohngegend von Etting erwartet Sie dieses liebevoll gepflegte Doppelhaus, das mit durchdachter Architektur, einer modernen Haustechnik und einem ganz besonderen Wohlfühlambiente überzeugt. Auf rund 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 282 m<sup>2</sup> inklusive Zufahrtsweg erleben Sie ein Zuhause, das Funktionalität und Behaglichkeit meisterhaft vereint.

Das 2001 erbaute Haus wurde über die Jahre kontinuierlich modernisiert – mit dem klaren Ziel: Nachhaltigkeit, Komfort und Werthaltigkeit auf höchstem Niveau. Über vier Etagen (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss) hinweg eröffnet sich Ihnen eine durchdachte Wohnwelt mit vielen liebevollen Details und technischen Highlights.

### Wohnen mit Stil & Struktur

Im Inneren empfängt Sie eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre mit Laminat-, Fliesen- und Teppichböden. Die freitragende Holzterrasse verbindet die Etagen elegant miteinander. Das ausgebauten Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum – ideal als Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsbereich.

Das Badezimmer und Gäste-WC wurden ebenso modernisiert wie Küche (2017), Bodenbeläge und Sanitärbereiche (2022) – einziehen und wohlfühlen lautet hier das Motto. Ein Waschmaschinenanschluss im Badezimmer sowie im Keller sorgt für Flexibilität im Alltag.

Der massive mit Stahlbetonwänden bietet neben Stauraum auch funktionale Nutzflächen (ca. 46,5 m<sup>2</sup>) – etwa für Hobby oder Technik.

### Fazit:

Dieses Zuhause ist kein Haus von der Stange – sondern ein über viele Jahre hinweg mit Weitsicht, Sorgfalt und Herz modernisiertes Refugium. Die energieeffiziente Bauweise, die kontinuierlichen Wertsteigerungen durch Modernisierungen und die ruhige, familienfreundliche Lage in Etting machen es zu einer echten Rarität am Markt.

## Ausstattung

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Photovoltaikanlage (2014) mit 4,75 kWp zur Stromgewinnung

Hocheffizientes Lüftungs- und Heizsystem mit Wärmerückgewinnung (bis zu 90% der Abluftenergie, Heizkostensparnis bis zu 50%)

Gastherme mit Warmluftheizung und integrierter Zuluft in allen Wohnräumen (erneuert 2016)

Wasserfilteranlage (2021)

Dachgeschossfenster (2024) neu mit 3-fach-Verglasung, elektrischen Jalousien & Insektenschutz

Hochwertige Aluminium-Haustür (2020) mit Sicherheitskamera

Isolierverglaste Kunststofffenster im gesamten Haus, manuell regelbare Raumtemperatur, angenehme Luftzirkulation durch Zuluft- und Türschlitzsystem

Außenbereiche zum Genießen:

Auch der Außenbereich zeigt sich durchdacht und gepflegt:

Einzelgarage mit elektrischem Tor und Fernbedienung

Carport (2018) mit vorgelagertem Stellplatz

Garten mit überdachter Terrasse (2016) – ideal für entspannte Abende, mit elektrischer Markise (Fernbedienung) (2023)

Gartenhaus mit Strom und Licht (2009)

Erweiterte Zaunanlage (2023) mit Unterstellmöglichkeit für Motorrad oder Fahrräder

Hauseingangsbereich mit Überdachung (2021)

Moderne ABUS-Kameras an Eingangsbereich und Garten bieten zusätzliche Sicherheit und Lebensqualität.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Urbanität, Vielfalt, Wohnqualität – für ein zukunftsfähiges, nachhaltiges Zuhause!

Die kreisfreie Großstadt Ingolstadt ist mit etwa 138.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Oberbayern und liegt zwischen München im Süden und Nürnberg im Norden, direkt an der Donau. Dauerhafte Entwicklungen und Modernisierungen geben Ingolstadt glänzende

Zukunftsperspektiven. Unter Anderem hat die bekannte Automarke Audi ihren Hauptsitz in Ingolstadt und ist mit ca. 40.000 Arbeitnehmern der größte Arbeitgeber im Umkreis.

Die Immobilie befindet sich nur wenige Kilometer nördlich vom Zentrum Ingolstadts entfernt, in ruhiger und familienfreundlicher Lage des Ingolstädter Stadtteils Etting. Die Audi AG und Automobilzulieferer sind mit unter 5 km Entfernung optimal mit dem Auto oder dem Fahrrad zu erreichen, was den Stadtteil zu einem sehr attraktiven Wohnort macht. Etting ist an das Verkehrsnetz des Ingolstädter Verkehrsverbund INVG angeschlossen, und bietet optimale Busverbindungen in das Stadtzentrum. Weiterführende Schulen in Gaimersheim und Ingolstadt sind ebenfalls mittels Schulbus sehr gut erreichbar. Nicht weit entfernt liegt auch der Naturpark Altmühltal, der zum Spazieren, Laufen, Fahrrad fahren und zu Wanderungen einlädt. Außerdem bietet der TSV Etting ein attraktives Sportangebot von Fußball, Tennis, Basketball uvm.

In Etting und unmittelbarer Nähe finden Sie außerdem alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus:

\*Shoppingcenter „Westpark“

\*TSV Etting mit zahlreichen Sportangeboten

\*Apotheken, Ärzte, Restaurants, Cafés, Banken, Eisdielen

\* Kindergarten und Grundschule

\* Klinikum Ingolstadt

Perfekte Anbindung:

\*ca. 5,7 km/ 14 Min. in die Ingolstädter Innenstadt

\*ca. 3,2 km/ 8 Min. zur Audi AG

\*ca. 63 Min. nach München und Nürnberg

\*5,5km/ 11 Min. zum Klinikum Ingolstadt

\*4,3km/ 8 Min. zum Einkaufszentrum „Westpark“

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	66,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Vogelperspektive

# Exposé - Galerie



Hausansicht Südseite



Hausansicht Nordseite



Hausansicht Ostseite

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer Büro Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Gang



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss

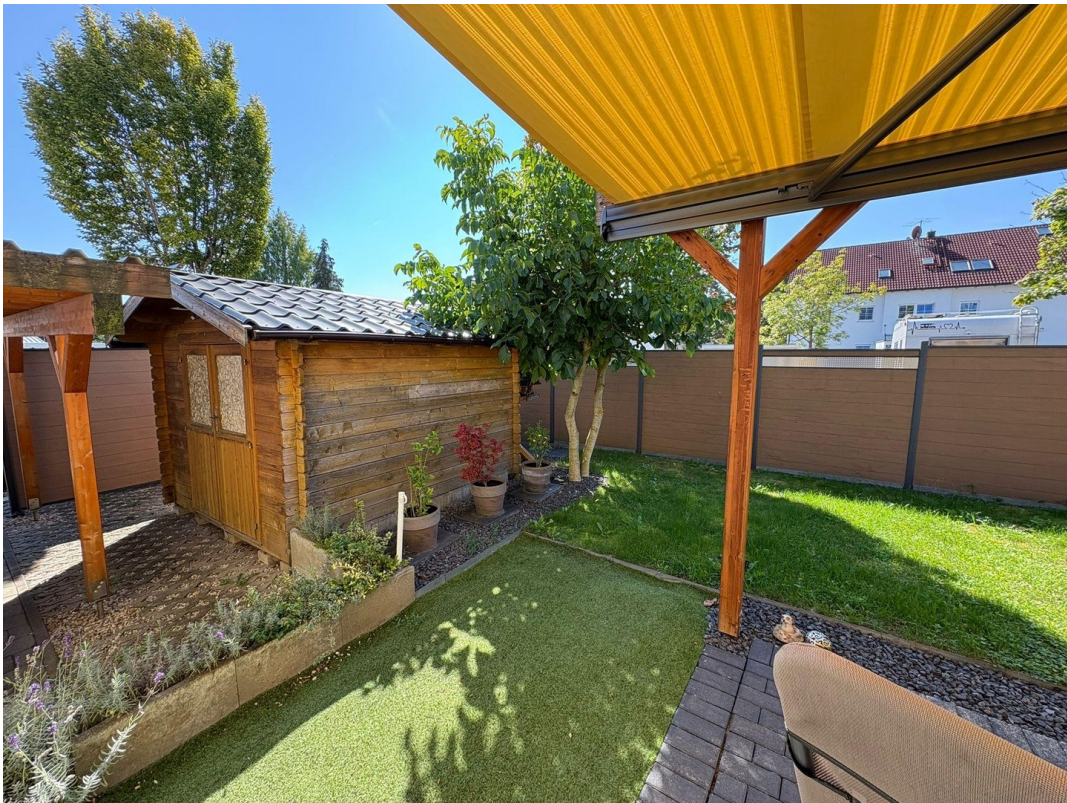


Keller

# Exposé - Galerie

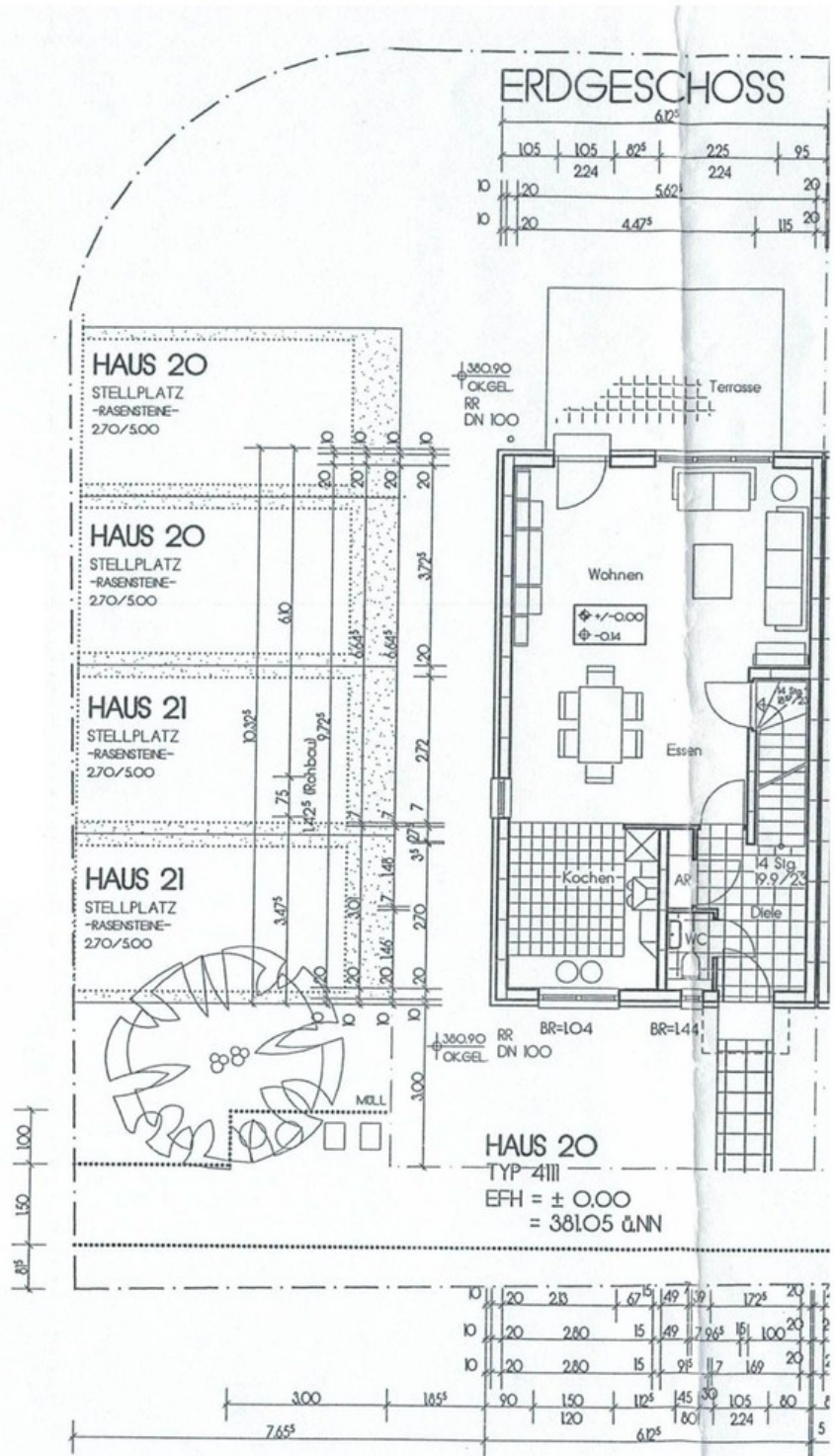


Garten



Garten

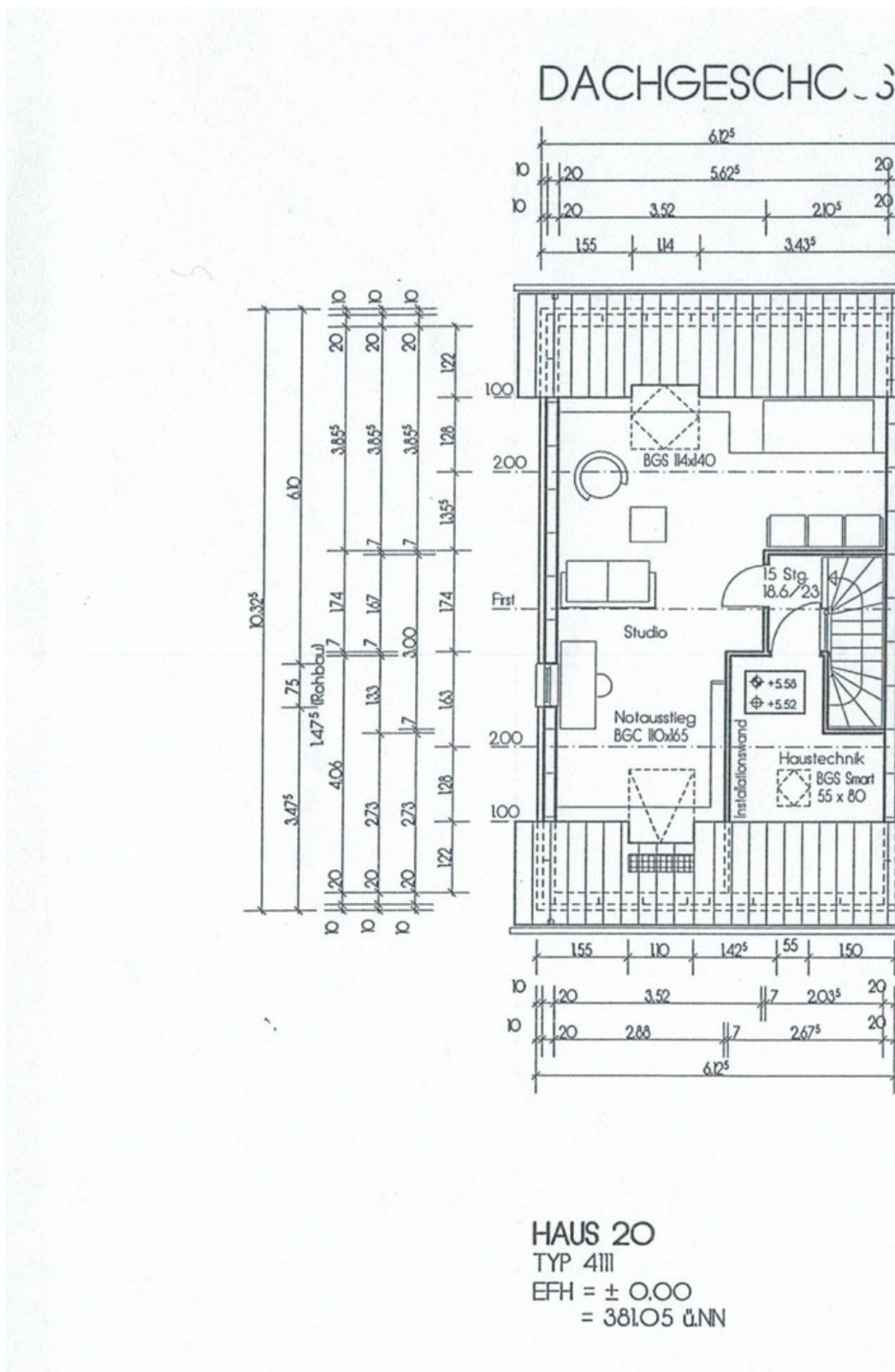
# Exposé - Grundrisse



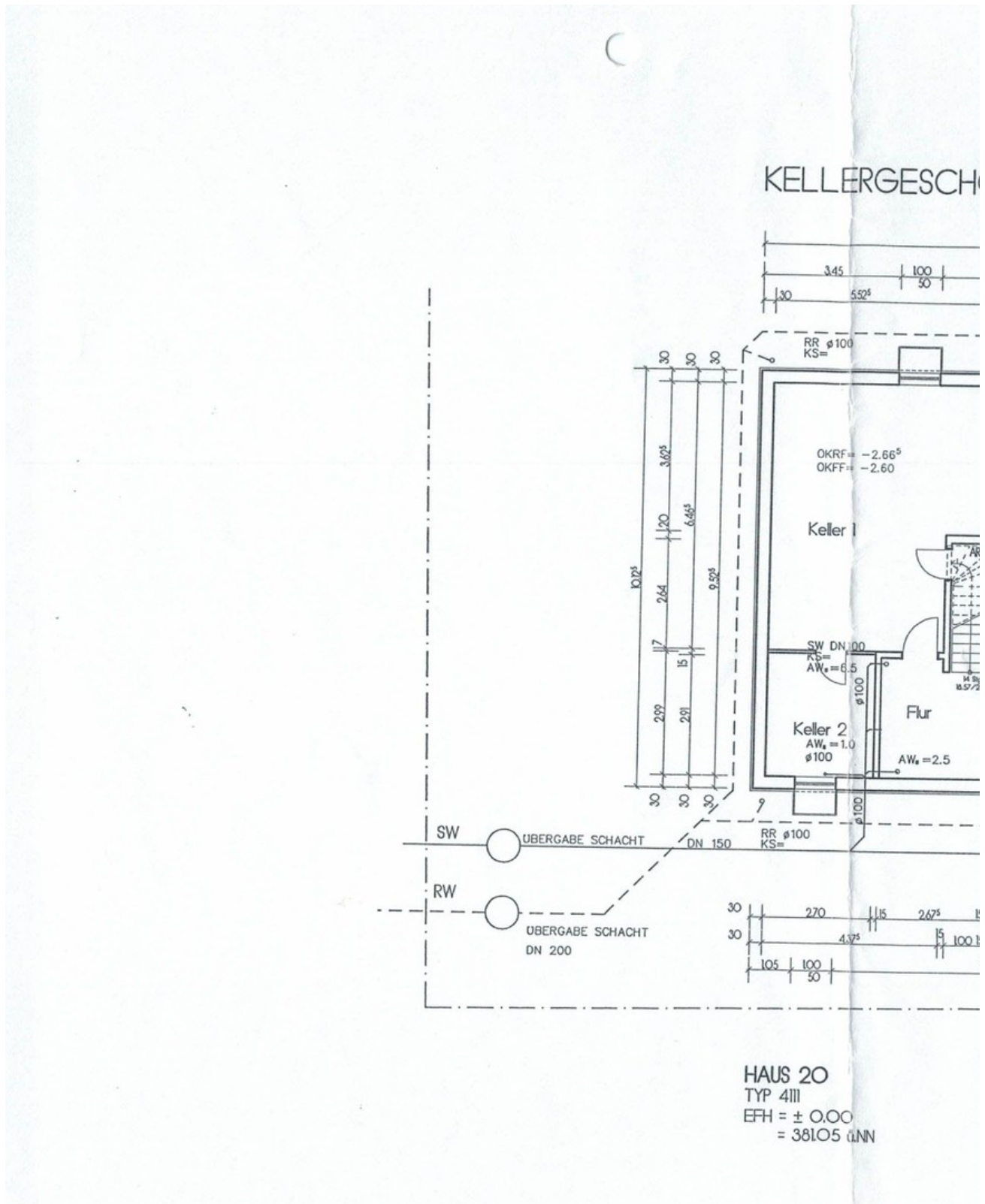
Grundriss EG



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller