

Exposé

Doppelhaushälfte in Ingolstadt

Doppelhaushälfte mit Garten



Objekt-Nr. OM-436263

Doppelhaushälfte

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Reichmann

85053 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	315,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	168,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	63,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erdgeschoß:

Nach Betreten der Wohnung finden Sie rechter Hand ein modernes Tageslicht-Badezimmer mit hochwertigen Armaturen und einer Badewanne. Weitergehend kommen Sie in ein helles freundliches Zimmer mit Zugang zur Terrasse, welches vielseitig einsetzbar ist. Auf der linken Seite befinden sich das Schlafzimmer und eine offen gestaltete Wohnküche letztere mit Zugang zum südlichen Balkon.

Obergeschoß:

Hier finden Sie ebenfalls rechts das Badezimmer diesmal mit Dusche aber ebenfalls modern und mit hochwertigen Fliesen und Armaturen. Geradeaus finden Sie hier die Küche sowie den Essbereich. Wenden Sie sich hier nach links und finden ein helles, freundliches Wohnzimmer. Links neben der Eingangstüre finden Sie noch ein schön gestaltetes Schlafzimmer.

Dachgeschoß:

Das Dachgeschoß wurde nachträglich zu einer lichtdurchfluteten 1 Zimmerwohnung umgebaut. Eine kleine Treppe führt hier in einen weiteren kleinen Bereich in der Spitze des Hauses. Außerdem finden Sie hier ein weiteres Zimmer das verschiedenste Möglichkeiten bietet.

Keller:

Im Keller befinden sich eine Waschküche, ein Zählerraum, und zwei weitere Räume, von denen einer einen Starkstromanschluss hat.

Renovierung Sanierung und Modernisierungen:

Das Haus wurde 1986 gekauft, danach wurden die Wasserleitungen und die gesamte Elektronik saniert. Im Jahr 1992 wurde der komplette Dachstuhl erneuert, isoliert und das Dach neugedeckt. Außerdem wurden 1992 die Fenster mit Isolierverglasung erneuert und im Folgejahr die Rolläden.

Im Jahre 2005 wurden die Gasthermen erneuert.

Die Balkontüre im 1. Stock und die Balkontüre im Erdgeschoss mit Vorbaurolladen wurden um 2015 eingebaut. Außerdem wurde in dem Zeitraum ein Elektrorolladen am großen Fenster im Erdgeschoss installiert. Im Jahr 2020 wurde ein Dachflächenfenster erneuert und mit einer Solarnetzmarkise ausgestattet. (Firma WEKU)

Im Keller wurden zwei Räume vorgemauert, das Fundament wurde abgedichtet und isoliert.

Das Bad im 1. Obergeschoss wurde 2015 saniert und dabei hochwertig und modern gestaltet. Das Bad im Erdgeschoß wurde ähnlich erneuert.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Lage:

Die Ihnen angebotene Immobilie befindet sich in Ingolstadt im Augustinviertel. Ingolstadt zählt zu den schönsten Städten Bayerns und hat als Großstadt kulturell einiges zu bieten. Den täglichen Bedarf kann man in nächster Nähe decken. Es gibt mehrere Supermärkte, Geschäfte, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und eine Schule. Drei Bushaltestellen mit unterschiedlichen Linien sind in Laufreichweite. Der Luitpoldpark, „Der schwarze Weg“ und

der Klenzpark bieten sich für Entspannung oder Sport in der Natur an und sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Entfernung zu Anschluss Möglichkeiten und Städten:

Zur A9 ca. 2,2 km mit dem Auto 5 Min.

Hauptbahnhof ca. 1,2 km mit dem Auto 3 Min.

zu Fuß ca. 17 Min.

Nürnberg ca. 96 km mit dem Auto 1 Stunde

ICE ca. 30 Min. ab Hbf

München ca. 78,5 km mit dem Auto 50 Min.

ICE 42 Min. ab Hbf

Innenstadt Rathausplatz Ca. 1,5 km zu Fuß ca. 20 Min.

Die Zugzeiten habe ich dem Fahrplan entnommen, die Autofahrt und Laufzeiten sind mit einem Programm berechnet und sollen lediglich eine Orientierung geben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	370,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Westseite

Exposé - Galerie



Wendeltreppe



1 OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



1 OG Wohnzimmer



1 OG Wohnküche

Exposé - Galerie



1 OG Wohnküche



1 OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1 OG Bad



1 OG Bad

Exposé - Galerie



EG Bad



EG Bad

Exposé - Galerie



DG Bad



DG Bad



DG Wohnung

Exposé - Galerie



DG Wohnung



DG Wohnung

Exposé - Galerie



DG Wohnung



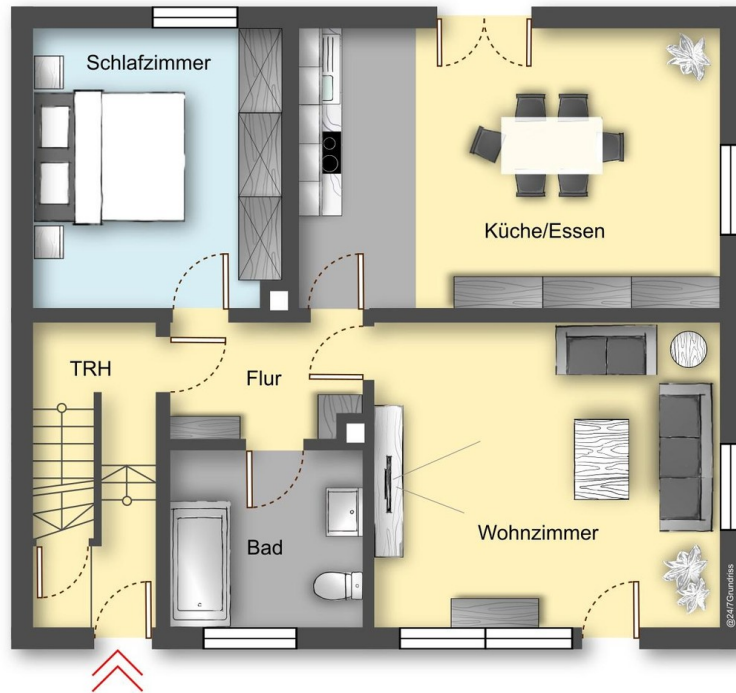
DG Gästezimmer

Exposé - Galerie

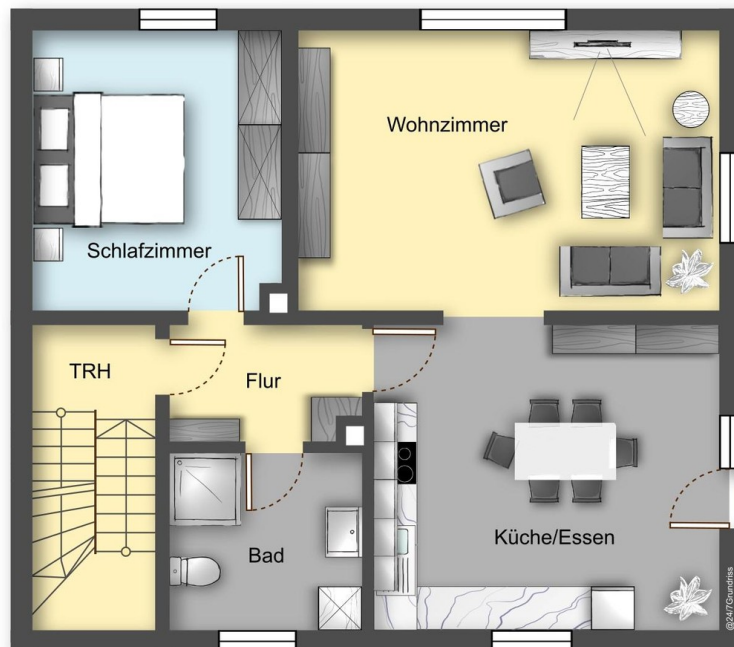


DG Gästezimmer

Exposé - Grundrisse

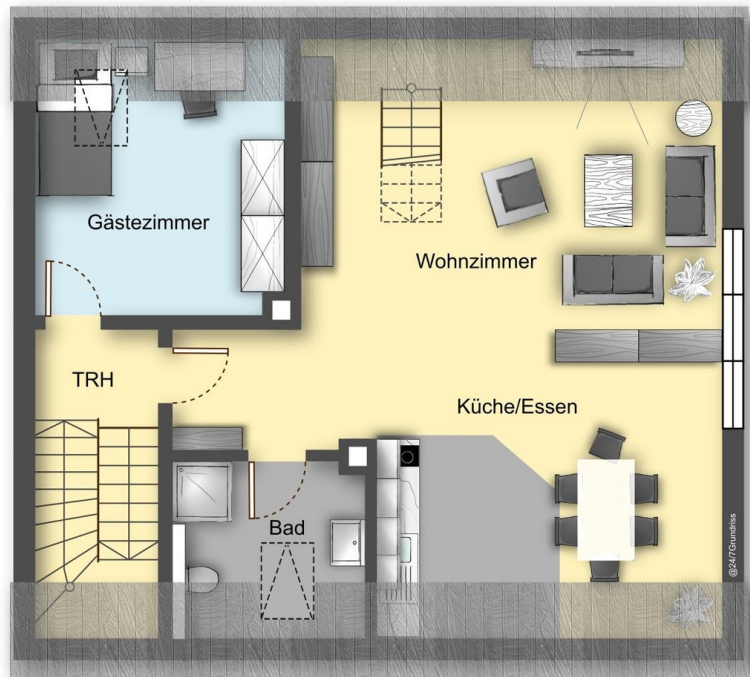


Erdgeschoss



OG

Exposé - Grundrisse



DG



Keller