

# Exposé

## Reihenendhaus in Ingolstadt

**Provisionsfreier Erstbezug: Kernsaniertes Reiheneckhaus  
mit sonnigem Garten in IN-Nord**



Objekt-Nr. OM-436862

**Reihenendhaus**

Verkauf: **635.000 €**

85055 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

|                   |           |              |                     |
|-------------------|-----------|--------------|---------------------|
| Baujahr           | 1959      | Übernahme    | sofort              |
| Grundstücksfläche | 265,00 m² | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Etagen            | 3         | Schlafzimmer | 3                   |
| Zimmer            | 4,00      | Badezimmer   | 1                   |
| Wohnfläche        | 109,00 m² | Heizung      | Fußbodenheizung     |
| Energieträger     | Gas       |              |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Reiheneckhaus wurde 2025 aufwendig kernsaniert und kombiniert nun modernen Wohnkomfort mit dem Flair einer gewachsenen, ruhigen Nachbarschaft. Auf ca. 109 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das ideal auf die Bedürfnisse von Paaren oder kleinen Familien zugeschnitten ist.

Raumaufteilung & Nutzung:

Erdgeschoss: Heller Windfang, Flur, Gäste-WC, separate Küche und ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse.

Obergeschoss: Ein großzügiges Elternschlafzimmer, ein flexibles Kinder- oder Arbeitszimmer sowie das moderne Tageslicht-Duschbad.

Dachgeschoss: Ein Highlight ist das ausgebaute, helle Dachstudio – perfekt geeignet als Rückzugsort, großzügiges Home-Office, Jugend- oder Gästezimmer.

Untergeschoss: Voll unterkellert mit viel Stauraum, Hausanschlüssen (Glasfaser), Technik und einem praktischen direkten Zugang zum Garten.

Außenanlage:

Der Garten mit optimaler Süd-/West-Ausrichtung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, ideal für Gartenliebhaber. Zur Bewässerung steht ein eigener Brunnen und ein Gartenwasseranschluss zur Verfügung. Ein schöner gepflegter Vorgarten sowie ausreichend Platz in Eingangsnähe für die Errichtung eines Stellplatzes mit Carport runden das Gesamtbild ab.

## Ausstattung

Highlights der Kernsaniierung (2025):

Energie & Technik: Neue Gastherme, komplette Erneuerung der Sanitär- und Wasserleitungen sowie der gesamten Elektrik.

Wohnkomfort: Einbau einer modernen Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Wohnräumen, neuer Estrich & Innenputz.

Design & Qualität: Moderne Fliesen in Bad, WC, Küche und Fluren; neue weiße Zimmertüren und eine liebevoll aufbereitete Echtholztreppe aus Eiche. Bodenbeläge in den Wohnräumen können nach eigenem Geschmack verlegt werden.

Sanitär: Komplett neues, modernes Duschbad im OG sowie ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss.

Lichtdurchflutet: Neue Velux-Dachfenster im Dachgeschoss sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre.

Konnektivität: Glasfaseranschluss im Keller vorhanden – ideal für Home-Office.

Weitere Erneuerungen aus den Vorjahren: Einbau neuer Kunsstoffenster (zweifach verglast), neuer Haus- und Kellertüre (2005), Dach neu gedeckt und gedämmt (2003).

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Eckdaten auf einen Blick:

Kaufpreis: 635.000 €

Provision: 0 % – Verkauf von privat (Sie sparen die Maklercourtage!)

Wohnfläche: ca. 109 m<sup>2</sup>

Zustand: Erstbezug nach Kernsanierung 2025

Energie: Bedarfsausweis liegt zur Besichtigung vor.

Bezug: Ab sofort möglich!

Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit Angabe Ihrer Kontaktdaten und einer kurzen Selbstauskunft.

Gerne vereinbaren wir dann einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

## **Lage**

Lage: Zentral & Rückzugsort zugleich

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung in Ingolstadt-Nord mit exzellenter Infrastruktur

Nahversorgung: Aldi und Edeka (Despag/Römerstraße), Schulen und Ärzte sind fußläufig erreichbar.

Mobilität: Hervorragende Busanbindung; die Innenstadt sowie das Klinikum/Westpark sind in wenigen Minuten erreichbar.

Nachbarschaft: Freundliches, gepflegtes Umfeld mit hoher Lebensqualität.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche Bild 1



Küche (Beispiel KI)



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (KI)

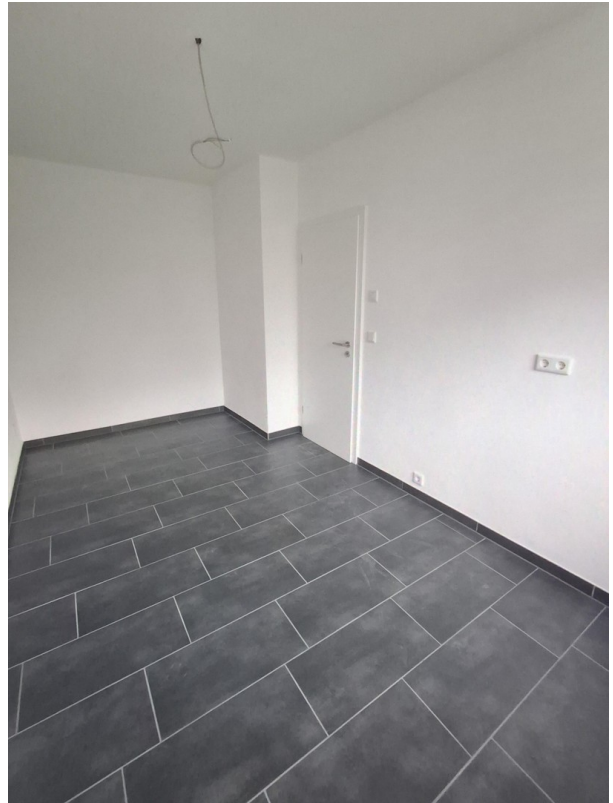


Eingangsbereich EG Flur

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Küche Bild 2



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



OG Flur



Dusch-Bad Bild 1



Dusch-Bad Bild 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 1



Schlafzimmer Bild 1 (KI)



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 1 (KI)



Schlafzimmer Bild 2

# Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer Bild 1



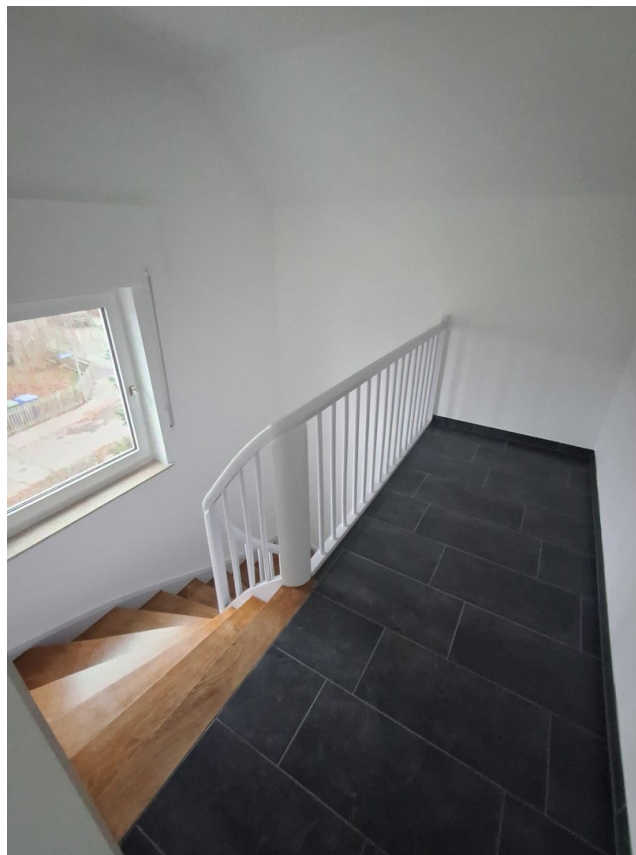
Arbeits-/Kinderzimmer (KI)



# Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer Bild 2



DG Flur



# Exposé - Galerie



Dachstudio



Dachstudio (KI)

# Exposé - Galerie



Haus Südseite mit Garten



Haus Südseite mit Garten



# Exposé - Galerie



Keller Flur



Kellerraum

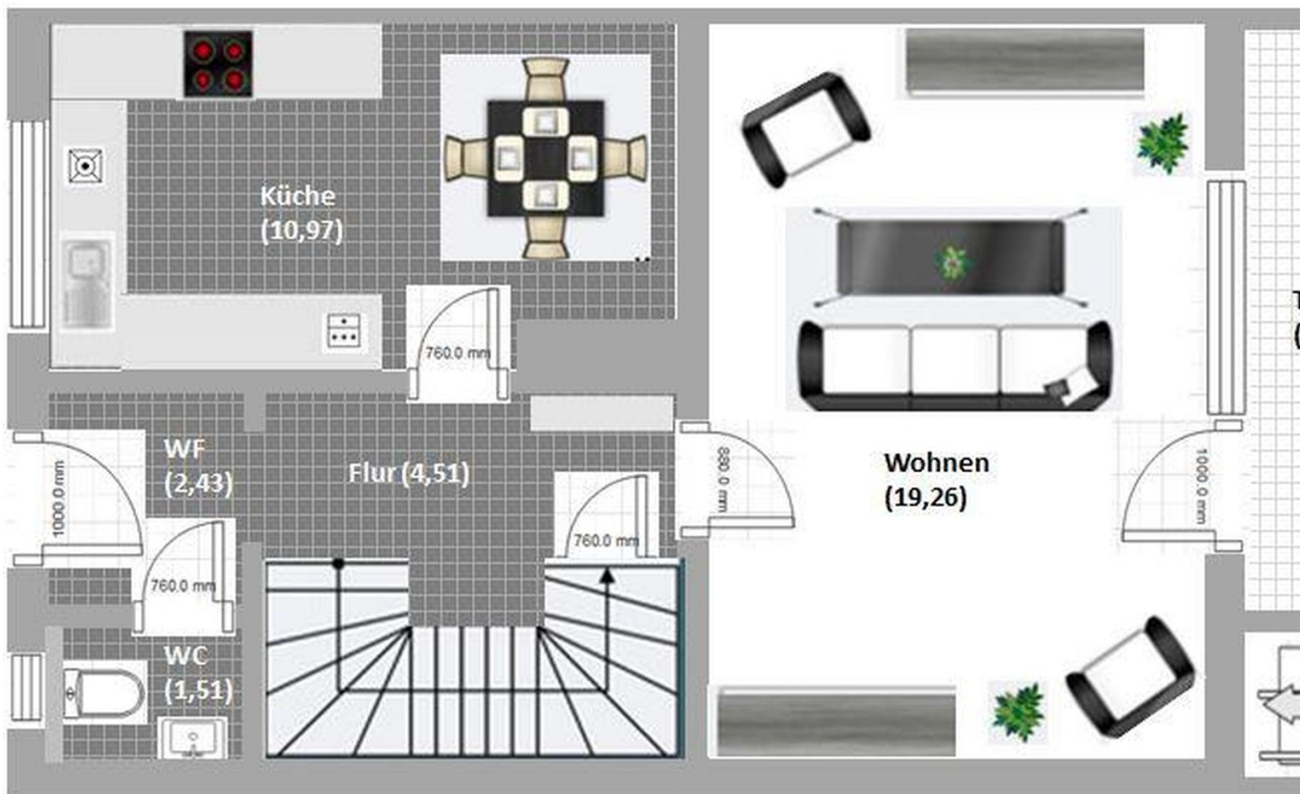


# Exposé - Galerie

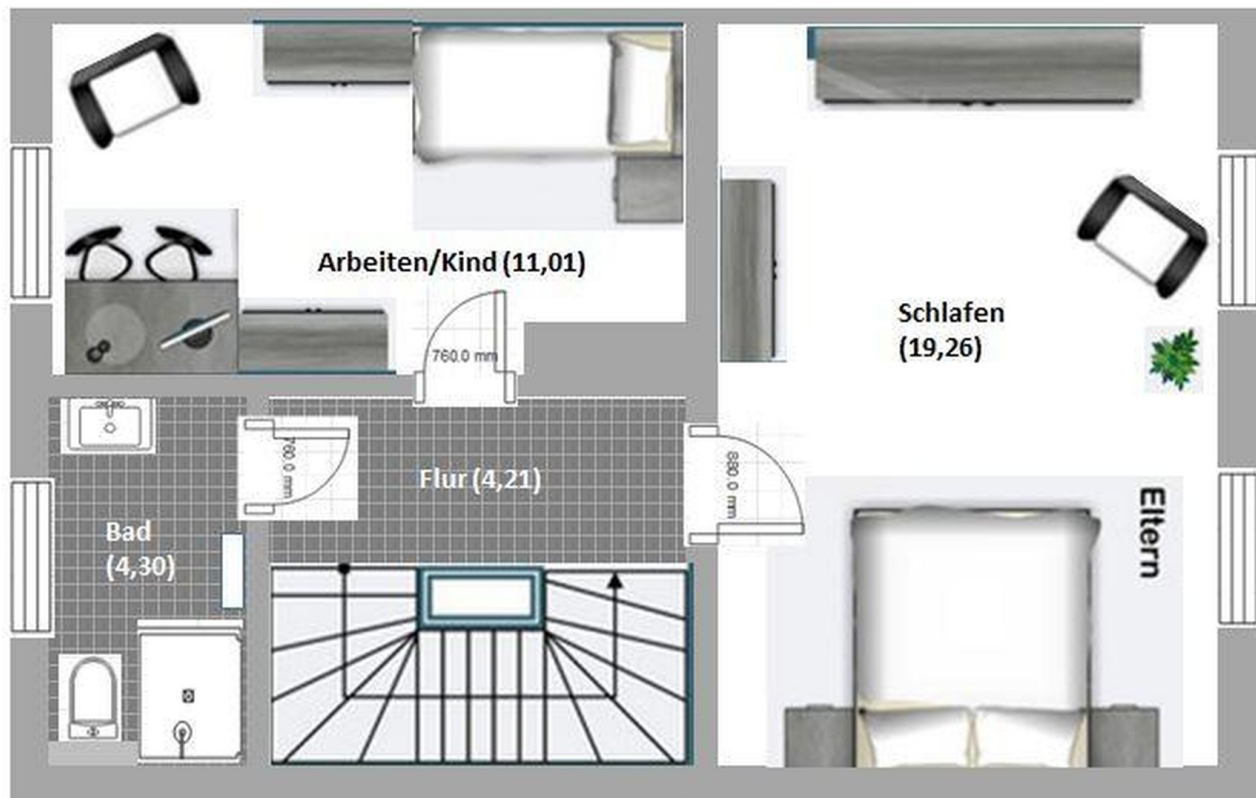


Waschküche & Heizung

# Exposé - Grundrisse



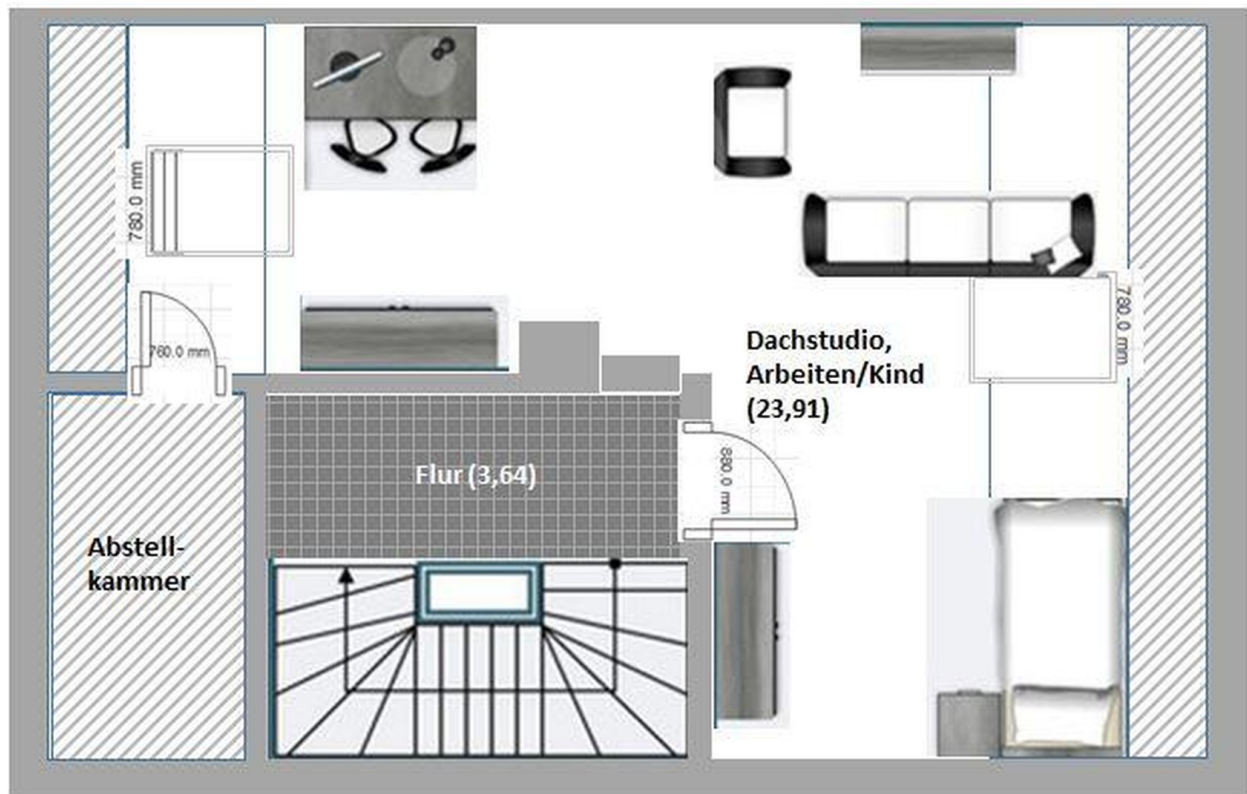
EG Grundriss



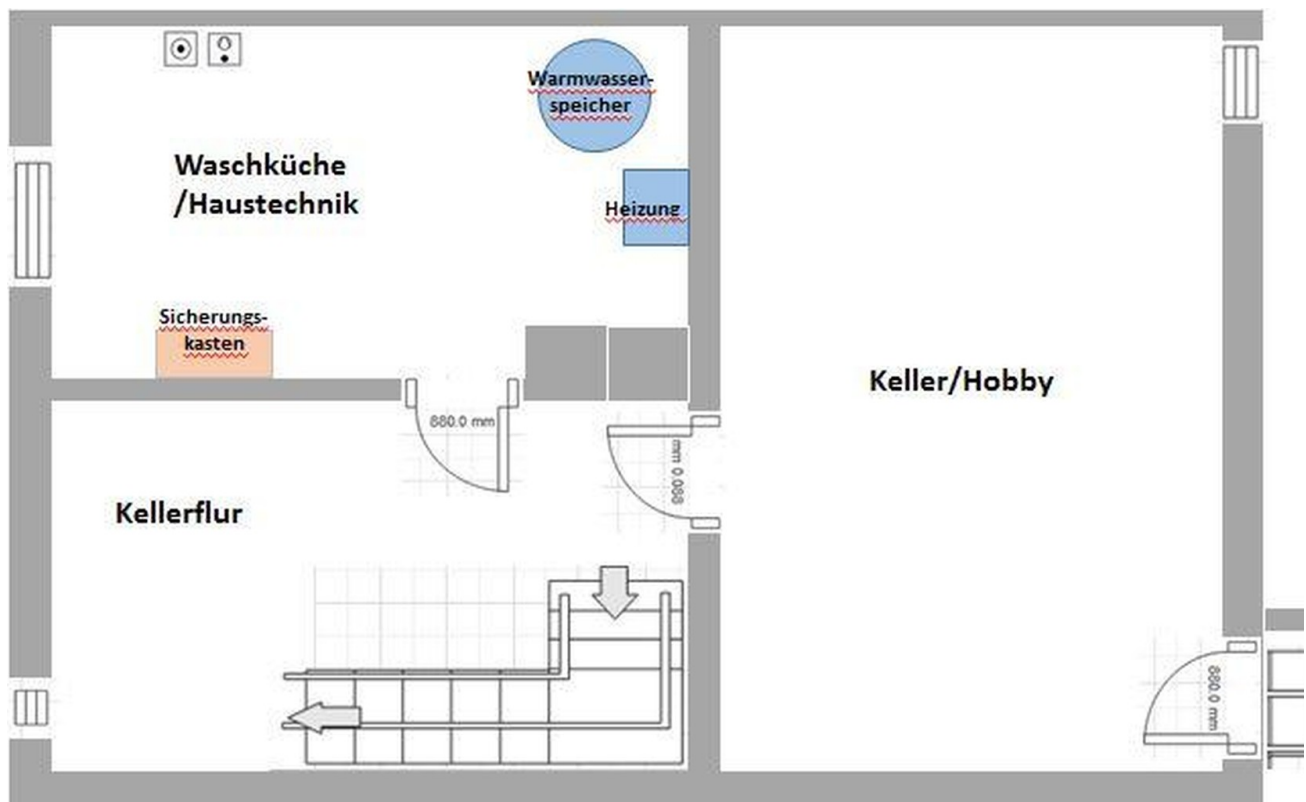
OG Grundriss



# Exposé - Grundrisse



DG Grundriss



KG Grundriss