

Exposé

Reihenhaus in Ingolstadt

Reihenmittelhaus (5 Zimmer) in stadtnaher Lage – renovierungsbedürftig



Objekt-Nr. OM-439923

Reihenhaus

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:
Stamitz

Stamitzstraße 27
85057 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	188,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	112,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	139,93 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein im Jahr 1980 fertig erstelltes Reihenmittelhaus. Gebaut wurde es in Massiv-Bauweise. Das Grundstück beläuft sich auf 188 qm, wovon ca. 55 qm auf Garten & Terasse fallen. Die offizielle Wohnfläche des Haus beträgt ca. 112 qm. Aufgrund der durchdachten Raumaufteilung sowie einer beheizbaren Nutzfläche im Keller von ca. 39 qm wirkt das Haus innen größer und erfüllt alle Ansprüche des Zusammenlebens.

Das EG ist unterteilt in Flur, separate Küche, Essbereich, Gäste-WC und einen großen Wohnbereich. Von dem Wohnzimmer geht es dann auch hinaus auf die Terasse und dem Garten.

Im Keller gibt es neben dem Heizraum, Haushalts-/Technikraum auch noch einen großen beheizbaren Hobbyraum. Dieser hat auch eine Tür nach draussen in den Garten.

Im OG gibt es vier Räume zur individuellen Gestaltung sowie ein Badezimmer.

Das architektonisch besondere Haus ist sofort ein Blickfang und schafft mit seinem Stil ein geräumiges Wohngefühl im 1. OG aufgrund der grosszügigen Deckenhöhe.

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit Klasse B vor ("grüner Bereich" - Erstellungsdatum 05/2015). Der niedrige Verbrauch ist lt. Energieausweis u.a. auf die Erneuerung der Fenster (Zweifachverglasung) und tlw. Dämmung der Wände und Dach zurückzuführen. Beheizt wird das Haus zur eine Gas-Zentralheizung.

Aufgrund der guten Raumaufteilung verfügt jedes Zimmer im EG und OG über eine Fensterpartie (auch das innenliegende Bad im OG - über ein Dachfenster) so dass viel Licht in die Räume kommt und Möglichkeit zum Lüften besteht.

Zuletzt gehört zu dem Objekt auch eine Garage sowie ein Aussenstellplatz.

Ausstattung

Das Haus verfügt über einen Kaminschacht, so dass hier die Voraussetzungen für den Einbau eines Kaminofen gegeben sind.

Zudem gibt es einen Glasfaser-Anschluss im Keller so dass hier die neueste Internet Infrastruktur vorhanden ist.

Vorteile der Immobilie:

1. Hervorragende Lage: Die Immobilie befindet sich in einer äußerst attraktiven Wohnlage – ideal für Familien mit Kindern sowie für Paare, die die Nähe zur Innenstadt und eine sehr gute Infrastruktur schätzen.

2. Großzügiges Raumgefühl & viel Licht: Durch das hohe Dach wirken die Räume besonders hell und offen. Das Erdgeschoss bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit drei Schlafzimmern sowie einem zusätzlichen, kleineren Arbeitszimmer, wodurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten entstehen.

Mögliche Optimierungspotenziale:

1. Badezimmer: Das bestehende Badezimmer ist eher kompakt geschnitten, bietet jedoch Entwicklungspotenzial. Durch eine Zusammenlegung mit dem angrenzenden kleinen Arbeitszimmer könnte ein großzügiges, modernes Bad realisiert werden.

2. Umgestaltung Erdgeschoss: Alternativ besteht die Möglichkeit, den aktuellen Küchenbereich in ein geräumiges Badezimmer mit Dusche umzuwandeln und die übrige Fläche als offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich zu gestalten, wodurch ein zeitgemäßes, großzügiges Wohnkonzept entsteht.

Zwar besteht Renovierungsbedarf, jedoch bietet dies die ideale Möglichkeit, die Raumaufteilung und Ausstattung ganz nach den eigenen Vorstellungen und dem persönlichen Stil zu gestalten und so ein individuell abgestimmtes Wohnkonzept zu verwirklichen.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Geeignet für:

Die Immobilie eignet sich besonders für Käufer mit handwerklichem Geschick, die das Haus nach eigenen Vorstellungen selbst modernisieren möchten. Alternativ ist sie auch ideal für Interessenten mit entsprechendem Budget, die eine vollständige Sanierung durch ein Fachunternehmen durchführen lassen möchten (Die Kosten für eine Sanierung um das Haus wohnlich aufzubereiten liegen laut Gutachter bei ca. 100.000 €).

Verkaufsgrund:

Der Verkauf erfolgt, da die derzeitigen Eigentümer vor Beginn der geplanten Renovierungsarbeiten ein größeres Einfamilienhaus in vergleichbarer Lage gefunden haben.

Zusätzlicher Vorteil:

Ein bereits ausgearbeitetes Renovierungs- und Umbaukonzept inklusive Kontakt zu einer zuverlässigen Fachfirma liegt vor und kann dem Käufer kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.

Bitte wenden Sie sich bei Interesse an den folgenden : [stamitz27 \(at\) gmx.de](mailto:stamitz27(at)gmx.de)

Lage

Nah am Stadtzentrum und trotzdem ruhig gelegen - so lässt sich die Lage des Hauses perfekt beschreiben. Einmal über die Nördliche Ringstrasse und man ist im Hindenburgpark im Grünen und von dort nicht weit zur Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten sind nah und bequem gelegen (bspw. Bäckerei Sipl und Aldi an der Neuburger Str., Norma in der Gaimersheimer Str.). Nächstgelegene Bushaltestellen liegen ebenfalls in der Neuburger Str. und Gaimersheimer Str.

Vom Schulsprengel fällt das Haus in das "Einzugsgebiet" der Grundschule auf der Schanz, welche auch in der unmittelbaren Nähe der FOS/BOS liegt. Sowohl städtische KiTa / Kindergärten als auch welche mit privatem Träger sind gut zu erreichen. Mittelschule, Realschulen sowie mehrere Gymnasien sind in ca. 5-15 Minuten fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Stamitzstrasse ist eine ruhige Strasse durch die hauptsächlich Anliegerverkehr führt. Die Nachbarschaft in der Stamitzstrasse und den angrenzenden Strassen lässt sich als gut gemischt beschreiben. Von jungen Familien bis zu rüstigen Rentnern ist alles dabei. In der Nachbarschaft gibt es ein paar junge Familien mit Schul- und Kindergartenkindern, die gemeinsam zu Fuß zur Schule/KiTa gehen.

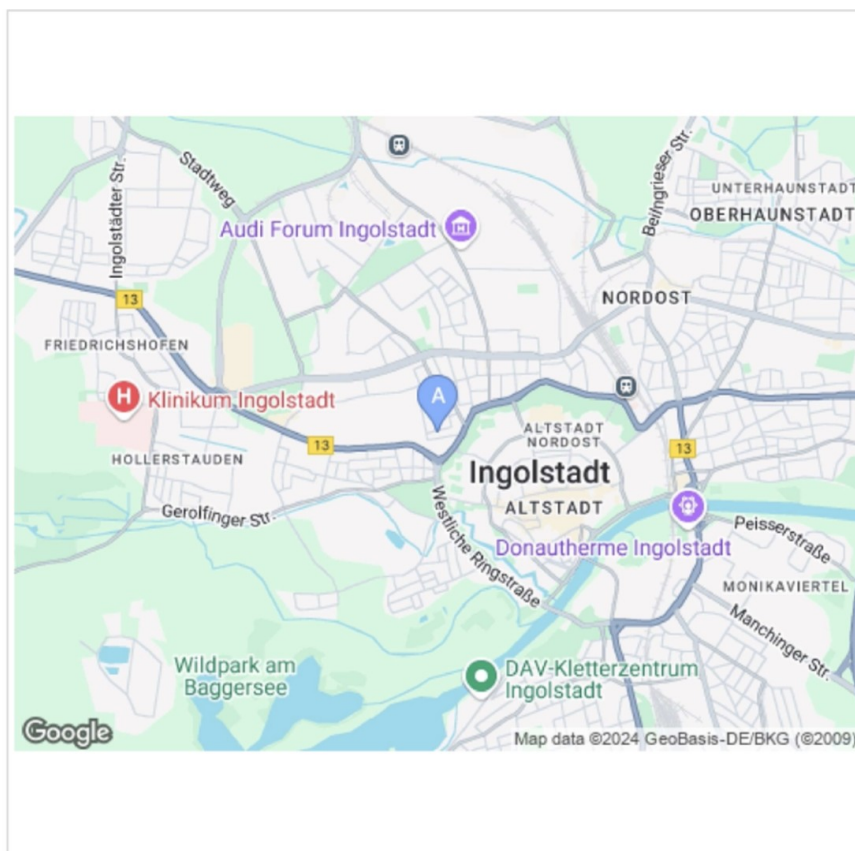
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Hausansicht



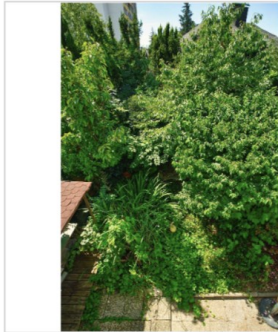
Garten



Eingangsbereich



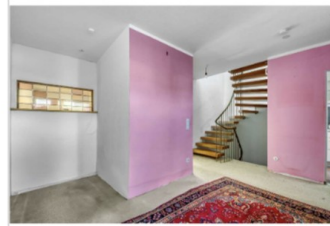
Eingangsbereich



Garten



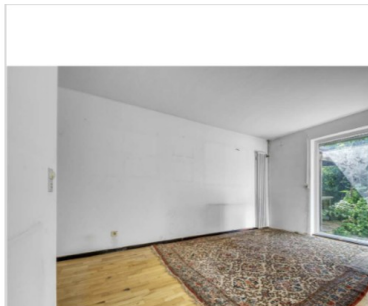
Terrasse



Eingangsbereich



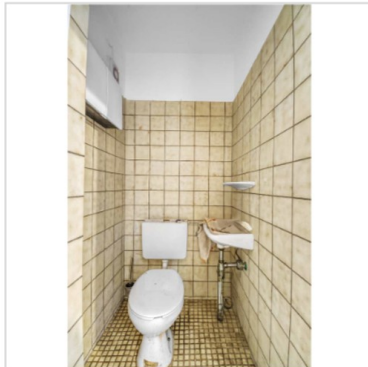
Küche



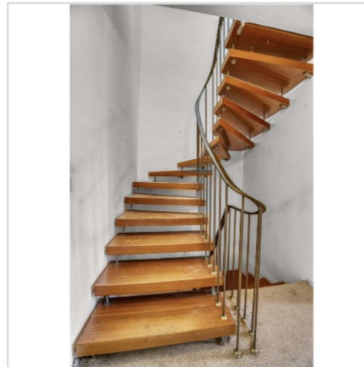
Wohnzimmer



Esszimmer

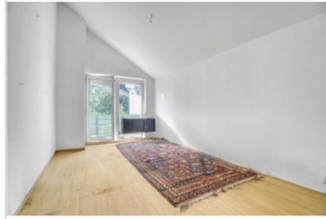


Toilette EG



Treppe EG

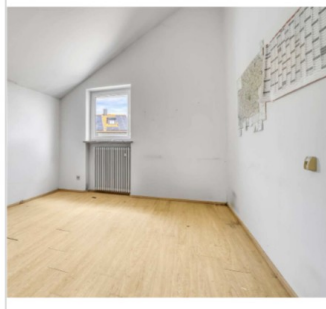
Exposé - Galerie



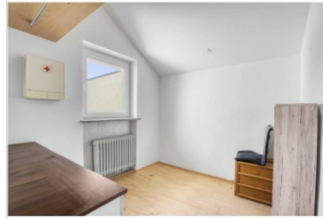
Schlafzimmer OG



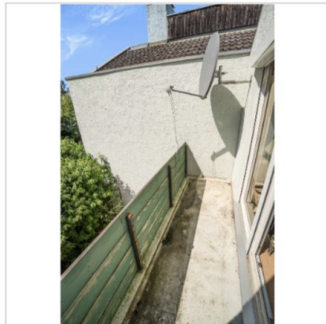
Balkon



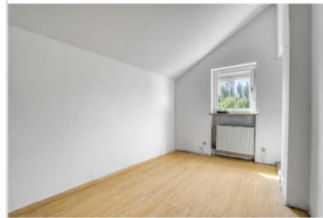
Büro OG



Kinderzimmer OG



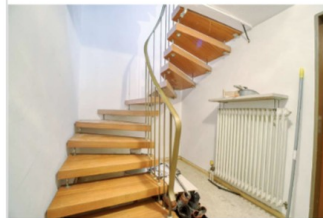
7 - Balkon



Kinderzimmer 2OG

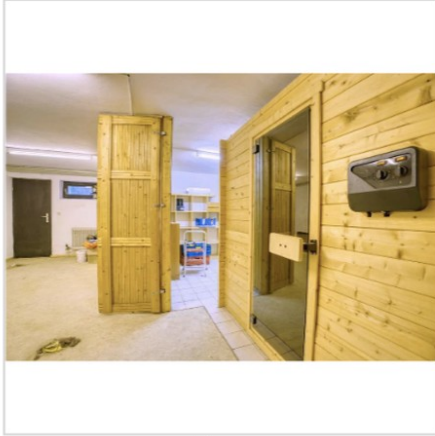


Badezimmer OG

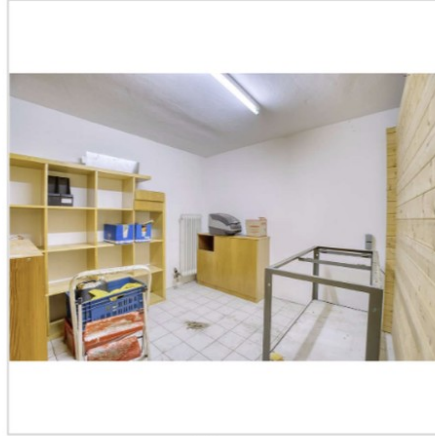


Treppe Keller

Exposé - Galerie

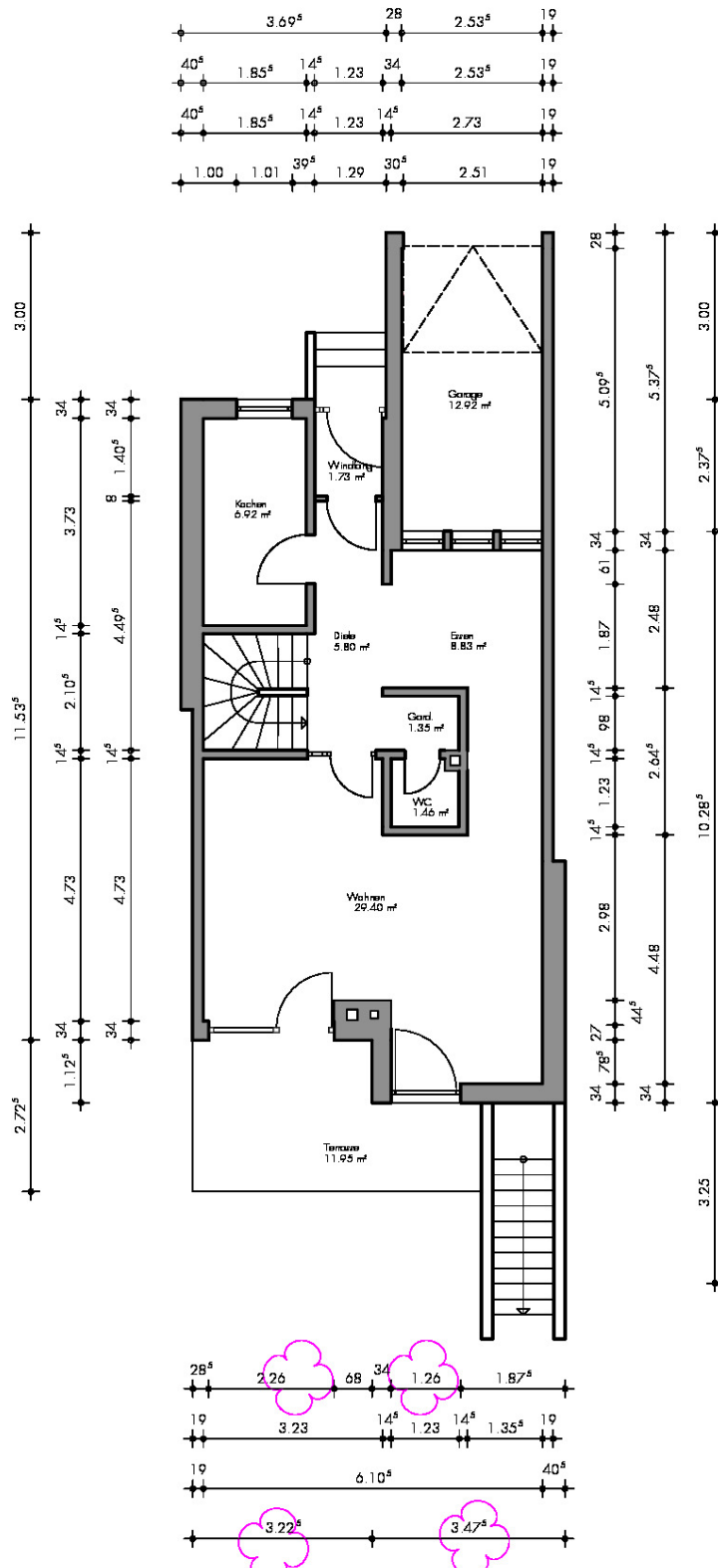


Kellerraum



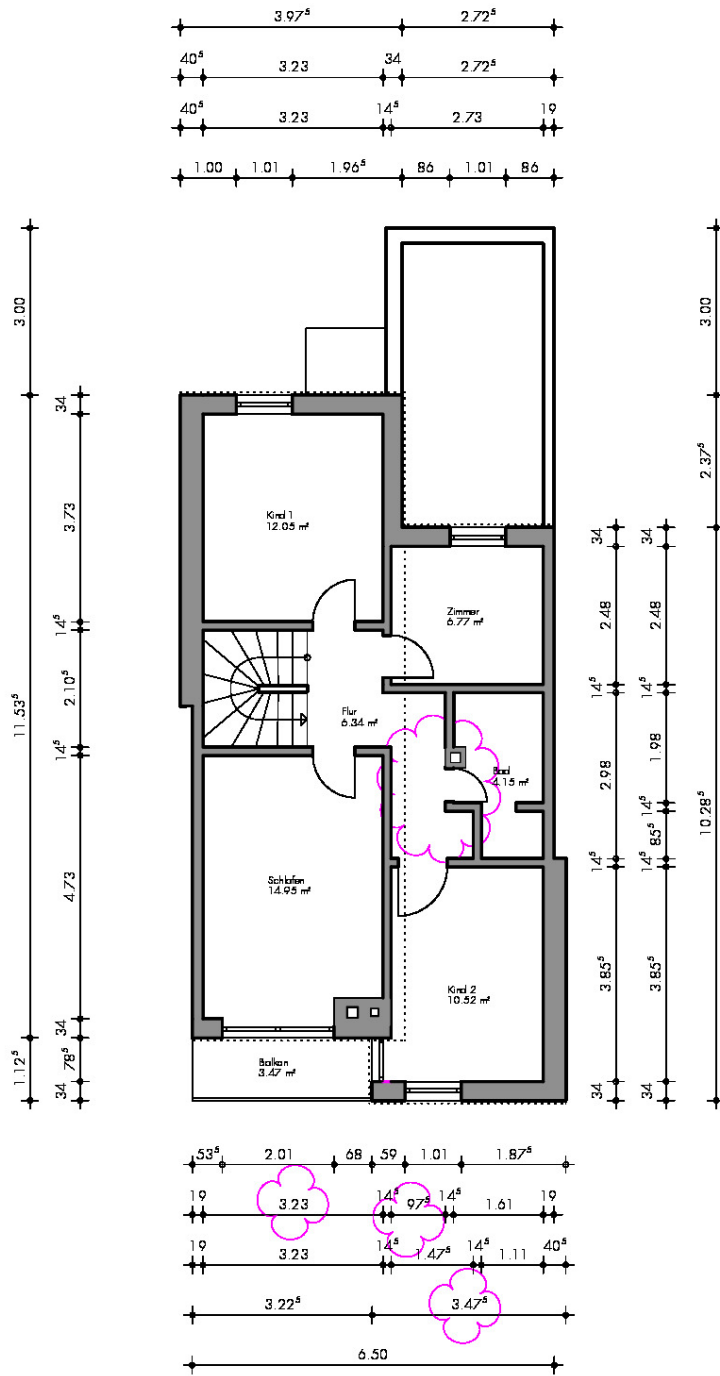
Kellerraum

Exposé - Grundrisse



Bestand EG / 21.01.2025 / 1 : 100

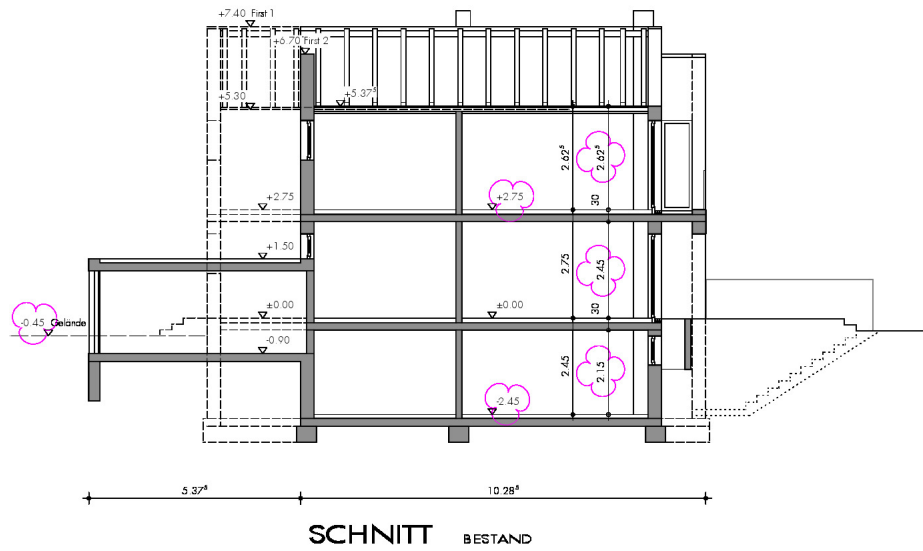
Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS BESTAND

Bestand OG / 21.01.2025 / 1 : 100

Exposé - Grundrisse



Bestand SCHNITT / 21.01.2025 / 1 : 100