

Exposé

Doppelhaushälfte in Ingolstadt

Exklusive KfW 55 DHH: Garten, Keller, Doppelgarage & Top-Ausstattung in Knoglersfreude, Ingolstadt



Objekt-Nr. **OM-445602**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Dr. Debasis Debasis

85051 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	335,00 m ²	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	199,50 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Garagen	2
Nebenkosten	120 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	6.300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Traumhaus für Familien: Exklusive KfW 55 Neubau-DHH in Ingolstadt-Knoglersfreude.

Diese neuwertige (Baujahr 2023), energieeffiziente und teilmöblierte Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend im Süden von Ingolstadt. Durchdachte Grundrisse in Kombination mit hochwertigen, nachhaltigen Ausstattungsdetails bilden das perfekte Gesamtpaket für Familien. Dank der großen, dreifach verglasten Fenster in jedem Zimmer und der großzügigen Schiebetüren im Flurbereich ist das Haus durchgehend lichtdurchflutet und bietet eine besonders ruhige Wohnatmosphäre.

Dieses Objekt überzeugt durch ein ca. 335 m² großes Grundstück und eine erstklassige Raumaufteilung über drei Etagen, die durch eine elegante Stahltreppe mit schwebenden Holzstufen verbunden sind. Der Keller ist vollflächig mit Fußbodenheizung ausgestattet und bietet somit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Außenbereich umfasst einen gepflegten Garten vor und hinter dem Haus, ergänzt durch einen Holz-Spielplatz sowie eine vorbereitete Fläche für einen Grill oder ein Gartenhaus. Für Ihre Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit zwei separaten Toren zur Verfügung. Das Haus wird teilmöbliert vermietet und ist bereits mit einer modernen Einbauküche, einem Queensize-Bett, Kinderbetten sowie maßgefertigten Kleiderschränken in allen Schlafräumen ausgestattet.

Die Lage in Knoglersfreude bietet die ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung. Das Stadtzentrum von Ingolstadt ist schnell erreicht, während idyllische Seen nur 5 bis 10 Gehminuten entfernt liegen. Direkt vor der Haustür laden wunderschöne Rad- und Joggingwege zu Aktivitäten im Grünen ein.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- * Bildung & Soziales: Kindergarten und Gymnasium bequem erreichbar.
- * Versorgung: Apotheke, Einkaufszentrum und eine Autowerkstatt vor Ort.
- * Freizeit: Sportvereine in direkter Umgebung.
- * Anbindung: Die Autobahn A9 ist in nur 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Ausstattung

Exklusive Objektdetails & Technische Highlights

Edle Materialien & Durchdachtes Design Das Erdgeschoss beeindruckt durch italienische Campagaliano-Fliesen, während das Ober- und Kellergeschoss mit hochwertigen Fliesen und Laminatböden ausgestattet sind. Eine stilvolle Stahltreppe mit schwebenden Holzstufen verbindet alle drei Etagen nahtlos miteinander. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit großen Fensterfronten und Schiebetüren bietet einen direkten Blick in den Garten.

Kulinarik auf höchstem Niveau Die offene IMPULSE-Premiumküche mit Kochinsel ist ein Highlight für jeden Hobbykoch. Sie ist voll ausgestattet mit Miele-Geräten, einem Bora-Induktionskochfeld und verfügt über einen praktischen Wasseranschluss für den Kühlschrank.

Modernste Haustechnik & Energieeffizienz

- * Wärme & Belüftung: Fußbodenheizung auf allen Etagen sowie ein zentrales Belüftungssystem mit Wärmerückgewinnung für maximale Effizienz.
- * Nachhaltigkeit: Solaranlage zur Warmwasserunterstützung und eine Wasserenthärtungsanlage für optimale Wasserqualität.
- * Komfort & Ruhe: Dreifachverglaste Fenster mit Moskitonetzen aus Carbonfaser sowie motorisierten Rollläden sorgen für eine ruhige Wohnatmosphäre.
- * Konnektivität: Glasfaser-Internetanschluss im gesamten Haus.

Raumaufteilung & Außenanlage

* Obergeschoss: Drei Schlafzimmer mit französischen Balkonen, ausgestattet mit maßgefertigten Schränken und Betten. Das Hauptbad verfügt über eine begehbare Dusche und eine Badewanne. Ein großer Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum.

* Keller: Ein Technikraum, ein Abstellraum und ein großzügiger, beheizter Hobbyraum. Inklusive Bosch-Waschmaschine und Wärmepumpentrockner.

* Außenbereich: Gepflegter Garten mit Obstpflanzen, Hochbeeten, Holz-Spielplatz und zwei großen Keramik-Terrassen.

* Garage: Doppelgarage mit automatischen Toren, Starkstromanschluss und Datenkabel für E-Mobilität (ohne Ladebox).

Das Haus ist mit einer modernen Außenüberwachungskamera ausgestattet, die für zusätzliche Sicherheit sorgt (auf Wunsch kann diese vor Übergabe entfernt werden)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wir suchen seriöse und zuverlässige Mieter, die den Wert dieses hochwertigen Hauses zu schätzen wissen und es pfleglich behandeln. Wir freuen uns besonders über Interessenten, die an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert sind und dieses Haus zu ihrem dauerhaften Zuhause machen möchten.

Lage

Herausragende Infrastruktur in Ingolstadt-Knoglersfreude

Die Immobilie besticht durch ihre erstklassige Lage im gefragten Ingolstädter Süden (Knoglersfreude) und bietet die perfekte Kombination aus naturnaher Erholung und städtischem Komfort.

In nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar:

* Mobilität: Die Bushaltestelle "Knoglersfreude" (Linien 10, 45, N15) ist lediglich 2 Gehminuten entfernt.

* Alltag & Freizeit: Eine Kita, ein Penny-Markt, ein Sportverein sowie eine Autowerkstatt befinden sich in direkter Nachbarschaft.

* Natur pur: Idyllische Jogging- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür.

Im Umkreis von nur 5 Kilometern:

* Bildung & Gesundheit: Gymnasium, verschiedene Schulen und Apotheken sind schnell erreicht.

* Einkaufsvielfalt: Sämtliche namhaften Märkte (Edeka, Kaufland, Rewe, Aldi, Lidl etc.) befinden sich in kurzer Distanz.

* Anbindung: Der Hauptbahnhof sowie die Autobahn A9 (ca. 10 Minuten Fahrtzeit) bieten eine optimale überregionale Erreichbarkeit. Zudem laden nahegelegene Seen zur Entspannung ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie

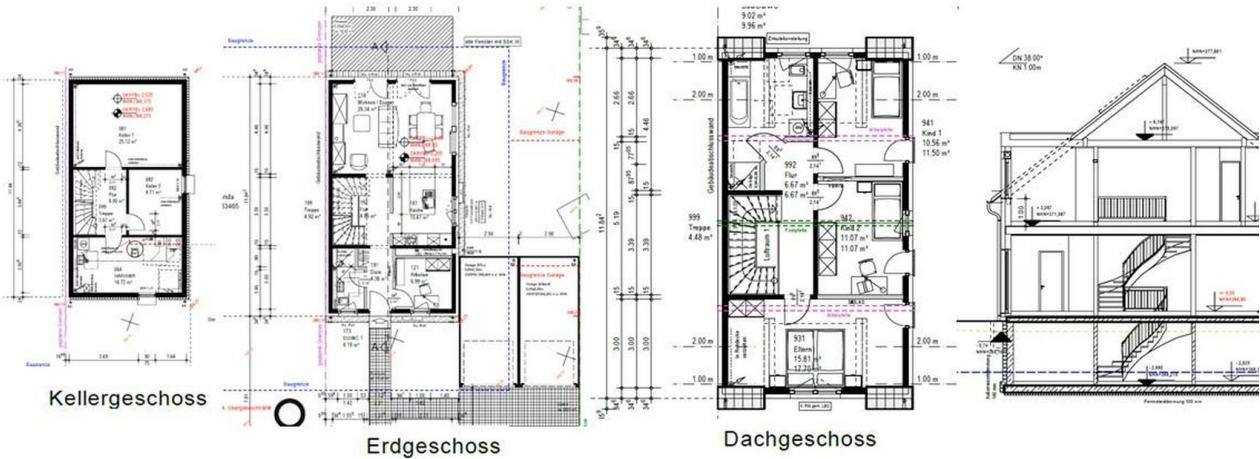


Wohnzimmer



Garten

Exposé - Grundrisse



INTERNAL