

Exposé

Einfamilienhaus in Ingolstadt

Villa in Top-Lage mit Pool & großem Garten



Objekt-Nr. **OM-447628**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.690.000 €**

Ansprechpartner:
Das Team von 1516 Immobilien

85049 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	900,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	180,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus in der Rollerstraße 13 in Ingolstadt wurde im Jahr 1971 erbaut und präsentiert sich als großzügiges Wohnhaus mit zwei Geschossen, einem unterkellerten Bereich sowie einer Garage. Das Grundstück ist zur Straße hin durch eine niedrige Mauer eingefasst und wird zu den Nachbargrundstücken durch gewachsene Hecken und Bepflanzungen angenehm abgegrenzt, wodurch eine ruhige und private Atmosphäre entsteht.

Nach dem Betreten des Hauses gelangt man zunächst in einen Windfang mit separatem Zugang zur Garage. Von hier aus öffnet sich der zentrale Wohnbereich, in den das großzügige Treppenhaus mit Echtholztreppe harmonisch integriert ist und der die einzelnen Ebenen miteinander verbindet. Die bauliche Struktur bietet zudem die Möglichkeit, bei Bedarf einen Aufzug nachzurüsten. Angrenzend befinden sich der offene Wohn- und Essbereich sowie die voll ausgestattete Küche mit zusätzlichem Vorratsraum. Von der Küche aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse, wodurch Innen- und Außenbereich komfortabel miteinander verbunden werden.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Terrassenbereich. Große Fensterfronten verbinden den Wohnbereich harmonisch mit der Terrasse und dem angrenzenden Garten. Das Wohnzimmer wird über einen kleinen Vorraum betreten, der sich ideal als Fernsehzimmer, Lesezimmer oder Bibliothek nutzen lässt. Große Fensterflächen sorgen auch hier für eine außergewöhnlich helle Atmosphäre und lassen viel Tageslicht in den Raum. Auch an weniger sonnigen Tagen wirkt der Wohnbereich dadurch freundlich und offen. Von hier aus besteht zudem ein direkter Zugang zur Terrasse.

Der Garten selbst überzeugt durch seine Weitläufigkeit, viel Rasenfläche sowie einen Pool, der an warmen Tagen für eine angenehme Erfrischung sorgt. Die überdachte und windgeschützte Terrasse ist nach Südwesten ausgerichtet und profitiert durch die niedrige Nachbarbebauung von besonders viel Sonnenlicht. Für kühlere Abende sorgt ein gemauerter Außenkamin, der eine behagliche Atmosphäre schafft.

Die Böden im Erdgeschoss sind überwiegend gefliest, während das Wohnzimmer mit hochwertigem Parkett ausgestattet ist und dadurch eine besonders warme Wohnatmosphäre vermittelt. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC mit Waschbecken.

Das Obergeschoss überzeugt durch seine beeindruckende Raumwirkung mit hohen Decken, die teilweise bis in den offenen Dachbereich reichen und den Räumen eine besondere Großzügigkeit verleihen. Hier befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer, ein marmoriertes Badezimmer sowie ein großzügiger, begehbare Kleiderschrank, der als eigener Raum zwischen Badezimmer und Master Bedroom angeordnet ist. Ein zentral gelegener Flur verbindet die Räume und eröffnet durch große Fensterflächen einen schönen Blick auf die Terrasse und den Garten. Die großzügigen Fensterfronten prägen auch in diesem Geschoss den Charakter des Hauses und sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Das Badezimmer ist mit Marmor ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken sowie eine Toilette.

Der Kellerbereich bietet umfangreiche Nutzflächen und vielseitige Möglichkeiten. Neben den technischen Anlagen und der Hausversorgung befinden sich hier mehrere großzügige Räume mit viel Stauraum, darunter auch Bereiche unterhalb der zentralen Treppe. Ein großer Waschkraum mit integrierter Dusche ergänzt die praktische Nutzungsebene. Zwei beheizte Räume eignen sich hervorragend als Hobby- oder Arbeitsräume. Ein besonderes Highlight im Untergeschoss stellt der kleine, gemütliche Weinkeller dar.

Außen schließt an die Garage ein praktischer Anbau an, der zusätzlichen Stauraum bietet. Dieser ist direkt aus der Garage über ein separates Garagentor erreichbar.

Ausstattung

Folgende ausgewählte Ausstattungsmerkmale zeichnen das Objekt aus:

- Einfamilienhaus in Massivbauweise (Baujahr 1971)
- Erdgeschoss mit großem Wohn- und Essbereich, Wohnzimmer, Bibliothek, Einbauküche inkl. diverser Geräte, Hauswirtschaftsraum

- 1. Obergeschoss mit drei Schlafräumen, marmoriertes Bad inkl. Badewanne, Ankleidezimmer
- Kellerbereich mit zwei beheizbaren Hobbyräumen, Waschraum mit Dusche, Technikräume inkl. Öllager sowie kleiner Weinkeller
- Großzügiges, zentral angeordnetes Treppenhaus mit Echtholztreppe in den Wohnbereich integriert
- Großer Garten mit Ausrichtung Südwest
- Außenpool und verschiedener Technik wie Filteranlage, etc.
- Weitläufige Terrasse mit Teilüberdachung
- Kaminstelle im Terrassenbereich
- Garage mit Garagentor zur Einfahrt und separatem Tor Richtung Garten
- Stellplatz (gepflastert) vor der Garage
- Heizung via Ölheizung (Baujahr Wärmepumpe 1995)
- Öllager mit ca. 16.000 Litern
- Heizkörper (im Wohnzimmer in den Boden integriert)
- TV über Kabelanschluss
- Internet über DSL oder Kabelanschluss
- Glasfaser verfügbar über COM-IN (lt. Breitbandatlas)

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Immobilie ist unvermietet und steht ab sofort zum Verkauf. Für den Käufer ist der Kauf provisionsfrei. Interessenten können in Absprache mit den Maklern von 1516 Immobilien flexible Besichtigungstermine vereinbaren.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Besichtigungen des Objekts nur nach vorheriger Terminvereinbarung und in Begleitung eines unserer Immobilienmakler durchgeführt werden können. Es ist nicht gestattet, das Objekt eigenständig oder ohne Erlaubnis zu betreten oder zu besichtigen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen das Objekt persönlich vorzustellen zu dürfen!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Team von 1516 Immobilien.

IMPRESSUM

Im Rahmen der Impressumspflicht wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um ein gewerbliches Angebot der Schneider & Hartl Immobilien GbR, Frankenstraße 86 in 85049 Ingolstadt handelt.

Diese ist erreichbar unter Telefon: +49 841 1380 1737 bzw. kontakt@1516-immobilien.de und ist vertreten durch die Gesellschafter Michael Schneider und Dr. Sebastian Hartl.

Laut dem Anbieter der Plattform ohne-makler.de (OM PropTech GmbH in Glinde) darf diese Anzeige durch gewerbliche Anbieter (hier: Makler) genutzt werden, sofern für den Käufer keine Provision anfällt.

Hiermit wird ausdrücklich bestätigt, dass für dieses Angebot für den Käufer keine Provision anfällt und zugleich ein gültiger Maklervertrag mit dem Eigentümer besteht.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Rollerstraße in attraktiver und zentraler Lage von Ingolstadt. Die Umgebung verbindet eine gewachsene Wohnstruktur mit der Nähe zur Innenstadt und bietet damit eine besonders angenehme Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen.

Die Ingolstädter Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie kulturellen Angeboten ist in kurzer Zeit erreichbar. Auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr sehr gut. Mehrere Buslinien des Ingolstädter Verkehrsgesellschaft sorgen für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Zudem bietet der nahegelegene Ingolstadt Hauptbahnhof Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Auch die Autobahnanbindung über die Bundesautobahn 9 ermöglicht eine zügige Verbindung in Richtung München, Nürnberg und darüber hinaus.

Neben der hervorragenden Infrastruktur bietet die Lage auch zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die Donau und ihre Uferbereiche laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Verschiedene Parks, Grünanlagen sowie Sport- und Freizeitangebote in der Umgebung tragen zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität bei. Auch das nahegelegene Naherholungsgebiet rund um die Donauauen bietet vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung in der Natur.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine ausgewogene Mischung aus zentraler Erreichbarkeit, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten aus und bietet damit ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen in Ingolstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	289,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Terrasse Gesamt

Exposé - Galerie



Terrasse Überdacht



Terrasse Süd

Exposé - Galerie



Garten West mit Pool



Garten Süd

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Essen



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gästetoilette

Exposé - Galerie



Massive Treppe



Flur OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Ankleide OG



Schlafen OG

Exposé - Galerie

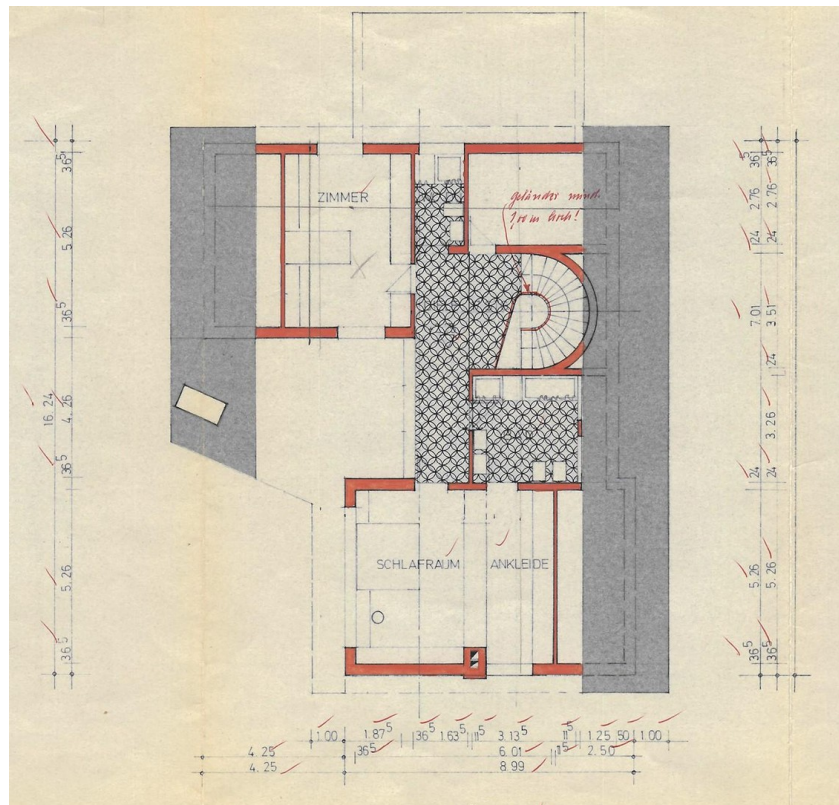
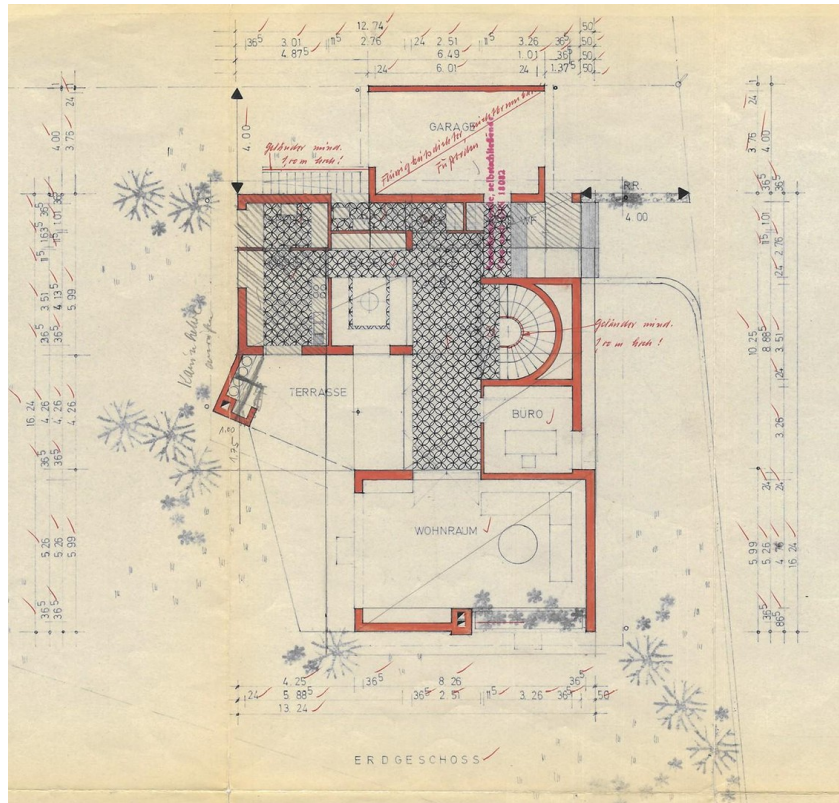


Kind 1 OG



Dusche UG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

