

Exposé

Einfamilienhaus in Ingolstadt

Charmant und individuell - Liehaberobjekt in Oberhaunstadt



Objekt-Nr. **OM-447890**

Einfamilienhaus

Verkauf: **688.000 €**

85055 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	681,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	170,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Das freistehende Einfamilienhaus in Ingolstadt-Oberhaunstadt, Baujahr 1972, ist voll unterkellert. Auf zwei Wohnebenen vermittelt es ein einmaliges Wohnerlebnis und besticht, im Stil der traditionellen alpenländischen Zimmermannskunst, durch seinen unverwechselbaren Charme.

Eine ansprechende Raumaufteilung auf über 170 m² mit 5 großzügig geschnittenen Räumen bietet beste Voraussetzungen für familienfreundliches Wohnen. Im Jahr 2019 wurde die Heizung modernisiert und neu konzipiert. Das gesamte Gebäude, inklusive Doppelgarage, ist in Massivbauweise gefertigt. Abgesehen von einem zweifelsfrei bestehenden Sanierungsbedarf, verfügt das Gebäude über eine tadellose Bausubstanz, in der hochwertige Baumaterialien verarbeitet sind.

Das 681 m² große, eingewachsene Grundstück mit wertvollem Baumbestand, gewährt Schutz vor neugierigen Blicken und Freiraum für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. 2025 erfolgte ein fachmännisch ausgeführter Pflege- bzw. Rückschnitt aller Bäume und Sträucher.

Im Erdgeschoß gelangt man vom Hauseingang über den Windfang direkt in die großzügige Diele, die bereits einen ersten Eindruck vom außergewöhnlichen Wohnambiente dieses Hauses vermittelt.

Von der Diele zweigen Küche, Garderobe, Gäste-WC und das großzügig angelegte Wohnzimmer mit seiner raumbreiten und bodentiefen Fensterfläche ab. Der Wohnraum ist mit einem geschlammten Kaminofen ausgestattet und führt über in den Essbereich. Von dort erreicht man durch eine Terrassentür den Freisitz und den in Vollholz- und Glasoptik gestalteten Wintergarten.

Der Flur im Dachgeschoß verbindet ein geräumiges Arbeitszimmer, zwei Schlafräume und zwei Tageslichtbäder miteinander, eines davon mit WC. Vom Arbeitszimmer und dem angrenzenden Schlafräum aus hat man direkten Zugang zum Balkon. Im hinteren Bereich des Dachgeschoßes führen ein paar Stufen abwärts zum zu Wohnzwecken umgestalteten Dachraum über der Garage. Besonderheit dieses Raumes ist eine Blockbohlensauna.

Der Keller ist über die Küche zu erreichen. Neben Raumstandards wie Waschen/Trocknen und Heizung, eröffnet der Keller vielfältige Möglichkeiten für Lager- und Vorratshaltung. Der große Kellerraum ist wohnlich ausgestaltet und eignet sich, je nach Bedarf, als Hobby-Arbeits- oder Rückzugsraum.

Eine Tür am Ende des Kellerflurs führt zur Treppe in die Garage.

Die Innenwände wurden größtenteils aus Kalksandsteinziegeln errichtet und mehrfach weiß gekalkt. Zum Schutz vor eindringendem Wasser ist der Keller mit einer wasserfesten Betonwanne eingefasst.

Ausstattung

Die Highlights auf einen Blick

- verkehrsberuhigte Lage
- Grundstück 681 m² – wertvoller Baumbestand (Pflanzplan vorhanden)
- ca. 170 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Modernisierung der Heizanlage 2019 (Gas)
- massive und solide Bauweise
- komplett unterkellert, wasserfeste Betonwanne
- Massivholz-Ausstattung – gesundes Wohnklima
- 5 Zimmer – flexibel nutzbar

- gemütlicher Wohn-Essbereich mit geschlemmtem Kaminofen
- Freisitz, Wintergarten, Balkon mit Südausrichtung
- Sauna
- Bushaltestelle vor dem Haus

Weitere Angaben

Garagen/Stellplätze: 2/2

Objektzustand: Sanierungsbedarf;

Qualität der Ausstattung: Standard (teilweise Renovierungsbedarf)

Bodenbelag: Naturstein, Fliesen, Teppich

Energieeffizienzklasse: H

Endenergiebedarf: 263.8 kWh/(m²*a)

Bedarfsausweis gültig bis: 04.12.2035

Internet: Glasfaser verfügbar

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Preis: Verhandlungsbasis

Lage

Das Haus liegt in einer bevorzugten Wohngegend von Oberhaunstadt, einem Stadtteil im Nordosten Ingolstadts, an einer verkehrsberuhigten Straße. Der nächstgelegene Kindergarten befindet sich in Sichtweite, die Grund- und Mittelschule in der näheren Umgebung. Ein Stadtteilpark, mehrere Spielplätze und der Sportverein TSV Ober- und Unterhaunstadt bieten zahlreiche attraktive Angebote für Sport- und Freizeitaktivitäten. Einkaufsmöglichkeiten, Allgemeinärzte und Apotheken sind mit Rad bzw. Auto nur wenige Minuten entfernt. Die Altstadt von Ingolstadt, Facharztpraxen oder weiterführende Schulen, erreicht man bequem mit dem Bus. Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus. Zur Auffahrt auf die A9 sind es 2,5 km, die Entfernung zum Bahnhof Ingolstadt-Nord beträgt 3 km.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	263,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Außenansicht Süd

Exposé - Galerie



Außenansicht West



Diele

Exposé - Galerie



Diele



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten - Freisitz



Flur DG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen 1

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Dachraum (Garage)



Keller 1

Exposé - Galerie



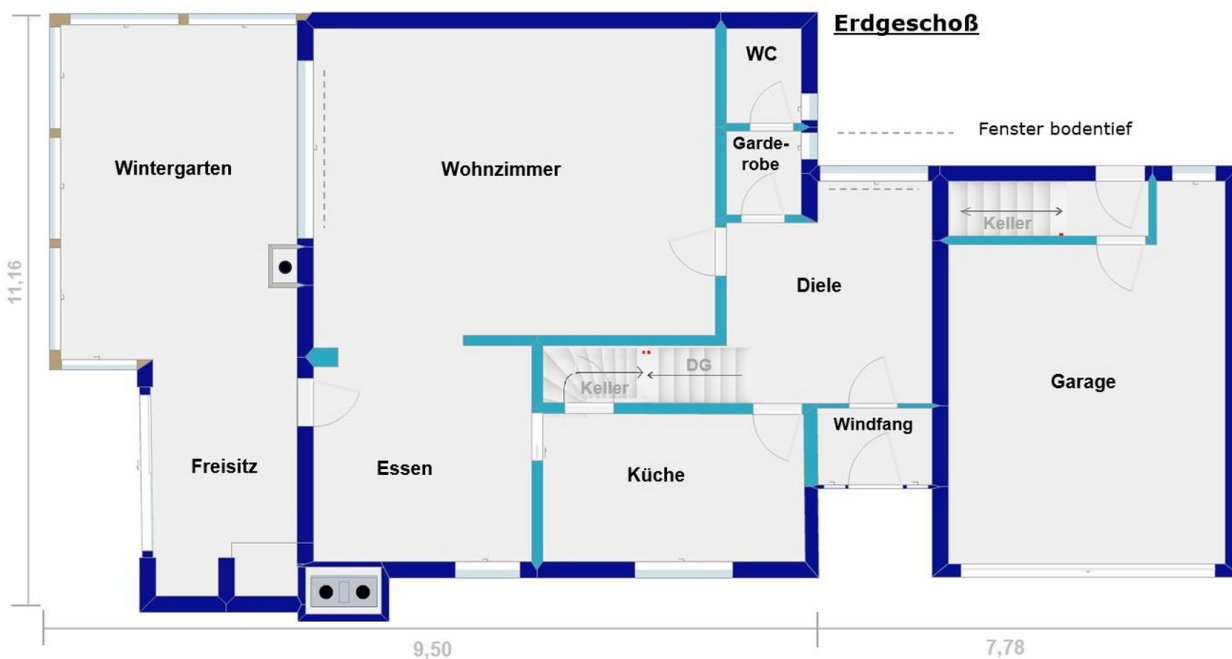
Waschen/Trocknen



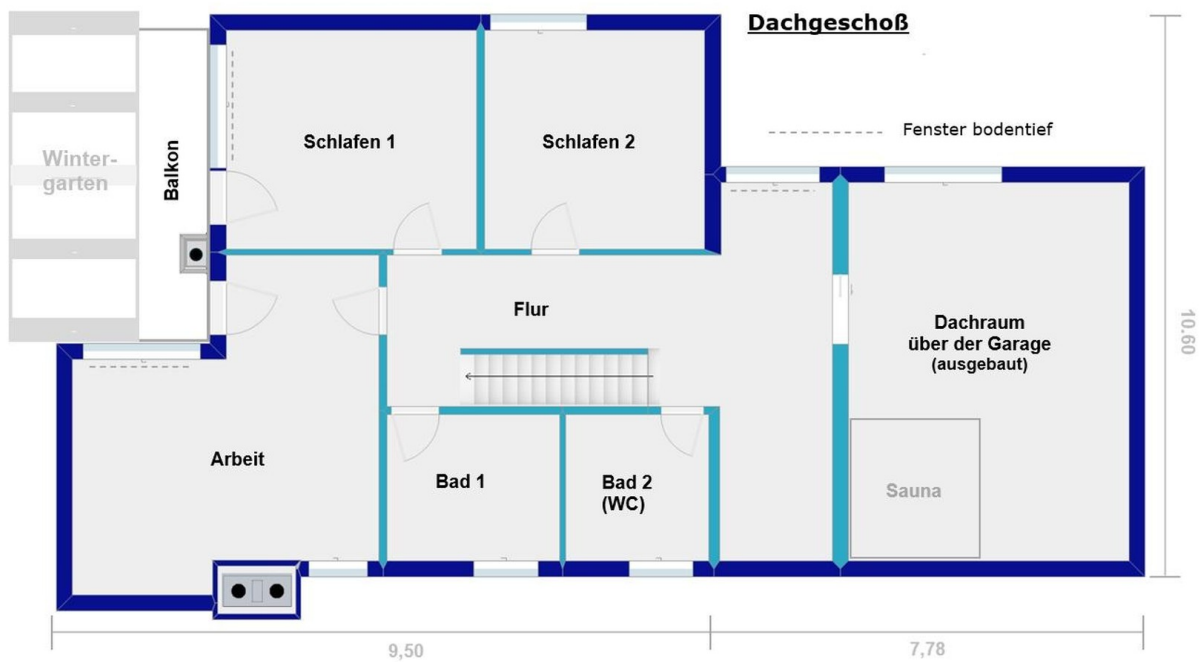
Heizung

Exposé - Grundrisse

Grundrisskizze nach Planvorlage



Grundrisskizze nach Planvorlage



Exposé - Grundrisse

Grundrisskizze nach Planvorlage

