

Exposé

Reihenendhaus in Ingolstadt

Kernsaniertes Reiheneckhaus mit Garten in Ingolstadt-Nord



Objekt-Nr. **OM-456571**

Reihenendhaus

Verkauf: **559.000 €**

85055 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1959	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	265,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	105,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	40,50 m ²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kernsaniertes Reiheneckhaus mit 105qm Wohnfläche, gepflegtem Garten, Terrasse, ausgebautem Dachstudio und Keller. Ideal für Paare oder kleine Familien, die ein modernes, bezugsfertiges Zuhause in ruhiger Nachbarschaft suchen.

Dieses Reiheneckhaus wurde 2025/26 umfassend kernsaniert: Elektrik, Sanitär- und Wasserleitungen, Fußbodenheizung, Estrich, Innenputz, modernes Bad, Gäste-WC uvm.

Die 105qm Wohnfläche verteilen sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und das ausgebaute Dachstudio. Das Haus hat eine praktische Raumaufteilung und ein sehr gutes Wohnklima. Der gepflegte Garten ist nach Süden und Westen ausgerichtet, ideal zum Entspannen und mit Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus ist sofort bezugsfertig.

Raumaufteilung:

EG: Windfang, Flur, Gäste-WC, Treppenhaus mit Echtholztreppe, Küche und Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (Südausrichtung)

OG: Arbeits-/Kinderzimmer, Schlafzimmer und ein modernes Dusch-Bad

DG: Flur, ein helles Dachstudio, ideal als Home office, Jugend- oder Gästezimmer, und eine zusätzliche Abstellkammer

Keller: Flur und Waschküche mit Gastherme, Warmwasserspeicher, Elektrik und Glasfaseranschluss, dazu ein großer Keller-/Stauraum mit direktem Zugang von der Terrasse über eine Außentreppe. Der Keller ist unbeheizt und trocken.

Ausstattung

Sanierung & technische Ausstattung (2025/26):

Elektrik:

- komplett erneuerte Elektrik inkl. neuer Tiefenerdung
- Raumausstattung nach modernem Standard inkl. Glasfaseranschluss

Heizung & Sanitär:

- Erneuerung aller Zu- und Abwasserleitungen
- neue Gastherme
- Warmwasserspeicher mit Zirkulationspumpe
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung im gesamten Wohnbereich
- neues Dusch-Bad mit zusätzlichem Handtuchheizer und neues Gäste-WC
- moderne, zeitlose Fliesen

Innenausbau:

- neuer Estrich im EG, OG und DG
- neuer Innenputz, neutral weiß gestrichen
- neue weiße Zimmertüren & Zargen (CPL)
- neue Velux-Dachfenster im DG
- Aufbereitung der Echtholztreppe

- moderne Bodenfliesen in den Fluren und der Küche

(Die Bodenbeläge in den Wohnräumen können nach eigenem Geschmack verlegt werden.)

Weitere Erneuerungen aus den Vorjahren:

- 2003: Dach neu gedeckt und gedämmt

- 2005: neue Hauseingangstüre und Keller-Nebeneingangstüre, Einbau neuer Kunststofffenster (zweifach verglast)

Der Energieausweis (Bedarfsausweis) liegt zur Besichtigung vor.

Der Garten in Süd-/West-Ausrichtung bietet:

- eine Terrasse mit Markise

- einen Brunnen inkl. Stromanschluss für eine elektr. Gartenpumpe

- einen separaten Gartenwasseranschluss

- gepflegte Beete und Sträucher

- ausreichend Platz für eigene Gestaltungswünsche sowie die Errichtung eines PKW-Stellplatzes mit Carport in Eingangsnähe.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Eckdaten auf einen Blick:

- Kaufpreis: 559.000 EUR

- Verkauf von Privat, keine Provision

- Wohnfläche: 105qm, 4 ZKB

- Zustand: Erstbezug nach Kernsanierung

- Energieausweis: liegt zur Besichtigung vor

- Bezug: ab sofort möglich!

Bei Interesse vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin.

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung in Ingolstadt-Nord. Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Edeka Despag-/Römerstraße), Schulen und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Es gibt eine gute Busanbindung und schnelle Wege in die Innenstadt, zur Autobahn (A9) sowie zum Westpark/Klinikum. Die Nachbarschaft ist freundlich und gepflegt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Eingang und Gäste-WC



Küche

Exposé - Galerie



EG Flur - Blick zum WZ



Wohnzimmer mit Gartenblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Treppe ins OG

Exposé - Galerie



OG Flur mit Blick zum Bad



Bad mit Dusche

Exposé - Galerie



Bad



Kinder-/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Treppe ins DG

Exposé - Galerie



Echtholztreppe



heller DG Flur

Exposé - Galerie



Dachstudio



Kellertreppe

Exposé - Galerie



Kellerflur & Waschküche



Kellerflur & Waschküche

Exposé - Galerie



großer Keller-/Stauraum



Außentreppe in den Garten

Exposé - Galerie



Terrasse mit Kellertreppe



Gartensicht Terrasse / Süden

Exposé - Galerie



Südseite mit Garten



Garten Westseite

Exposé - Galerie



Ansicht von oben

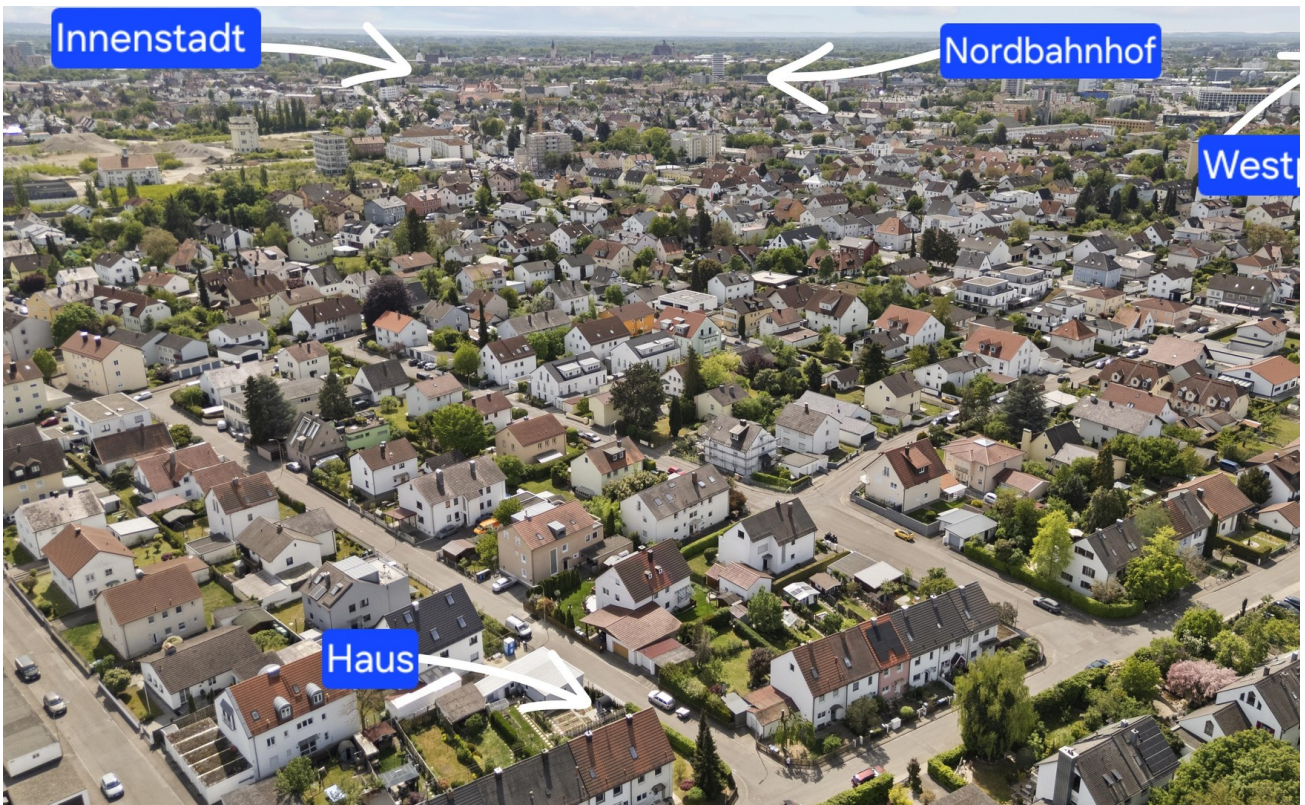


Blick auf das Grundstück

Exposé - Galerie



Umgebung Süd-Ost



Umgebung Süd-West

Exposé - Galerie



Hausansicht mit Garten



Eingangsbereich mit Vorgarten

Exposé - Galerie



Hausansicht mit Garten