

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ingolstadt

### Gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgassenlage



Objekt-Nr. OM-470124

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Jakob Wulf

85053 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen:

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Wohnambiente mit viel Platz für die ganze Familie. Das ca. 300 m<sup>2</sup> große Grundstück verfügt über einen sonnigen, nach Süden ausgerichteten Garten und eine Terrasse, die zum Entspannen einladen. Die ruhige Lage in einer Sackgasse sorgt für ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld.

Eckdaten:

- Objektart: Doppelhaushälfte
- Baujahr: 1986
- Wohnfläche: ca. 135 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 300 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6,5
- Badezimmer: 2 Badezimmer + 1 Gäste-WC
- Parkmöglichkeiten: Einzelgarage (Rolltor mit Funkmotor) sowie ein Stellplatz direkt davor
- Verfügbarkeit: Frei ab Herbst 2026 nach Absprache

Zimmeraufteilung

Erdgeschoss:

- Zusammenhängender Wohn- und Essbereich
- Offene Küche (Baujahr 2014, Firma Kuhlmann, Markeneinbaugeräte von Bosch/Siemens)

Obergeschoss:

- Zwei kleinere Zimmer
- Ein großes Zimmer mit Zugang zum Balkon
- Alle Zimmer klimatisiert
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Dachgeschoss:

- Ein großes Zimmer
- Ein kleineres Zimmer
- Beide Zimmer klimatisiert
- Badezimmer mit Dusche

Keller:

- Hauswirtschaftsraum
- Drei zusätzliche Abstellräume
- In weißer Wanne ausgeführter Keller (wasserundurchlässige Bauweise)

Ausstattung

- Heller und großzügiger Wohn- und Essbereich
- Moderne Einbauküche
- Große Fenster mit viel Tageslicht, Fliegengitter an den Fenster
- Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Balkon
- Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat
- Gedämmte Rollladenkästen und funkgesteuerte Rollläden
- Glasfaseranschluss
- Garage mit direktem Zugang zum Garten
- Gepflegte Raumaufteilung

## **Ausstattung**

Sanierungen & Modernisierungen

2015: Neue Hauseingangstür

2016: Neue 3-fach verglaste Fenster mit RC2-Sicherheitsstandard

2016: Gedämmte Rollladenkästen und funkgesteuerte Rollläden

2016: Erneuerung und Neuanstrich der Fassade

2018: Neues Gartenhaus

2019: Neuer Balkon

2020: Neue Eingangstreppe und Glasvordach

2020: Ausbau des Dachgeschosses

2021: Neue Holzterrasse

2022: Treppenerneuerung

2024: Photovoltaikanlage inklusive Speicher

2024: Split-Klimaanlage mit 2 Außen- und 5 Innengeräten (Kühlen & Heizen im Ober- und Dachgeschoss)

2025: Neuer Holzzaun im Garten mit abschließbarer Gartentür

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Außenbereich

Der nach Süden ausgerichtete Garten bietet ideale Sonnenverhältnisse und viel Platz zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen. Die Holzterrasse (2021) schafft eine warme und einladende Atmosphäre im Außenbereich. Ein Grundwasserbrunnen mit Pumpe ermöglicht eine komfortable und kostensparende Gartenbewässerung. Die Photovoltaikanlage mit Speicher sowie die moderne Klimaanlage sorgen zusätzlich für hohe Energieeffizienz und Wohnkomfort.

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Sackgasse des lebendigen Stadtteils Südost in Ingolstadt (St. Monika), die durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt überzeugt. Die Nachbarschaft bietet eine ausgewogene Mischung mit zahlreichen Spielplätzen und Grünflächen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind ebenfalls bequem erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Vogelperspektive

# Exposé - Galerie



Vogelperspektive



Vogelperspektive

# Exposé - Galerie



Vogelperspektive



EG: Gäste-WC

# Exposé - Galerie



EG: Offene Küche



EG: Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG: Wohnzimmer



EG: Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie

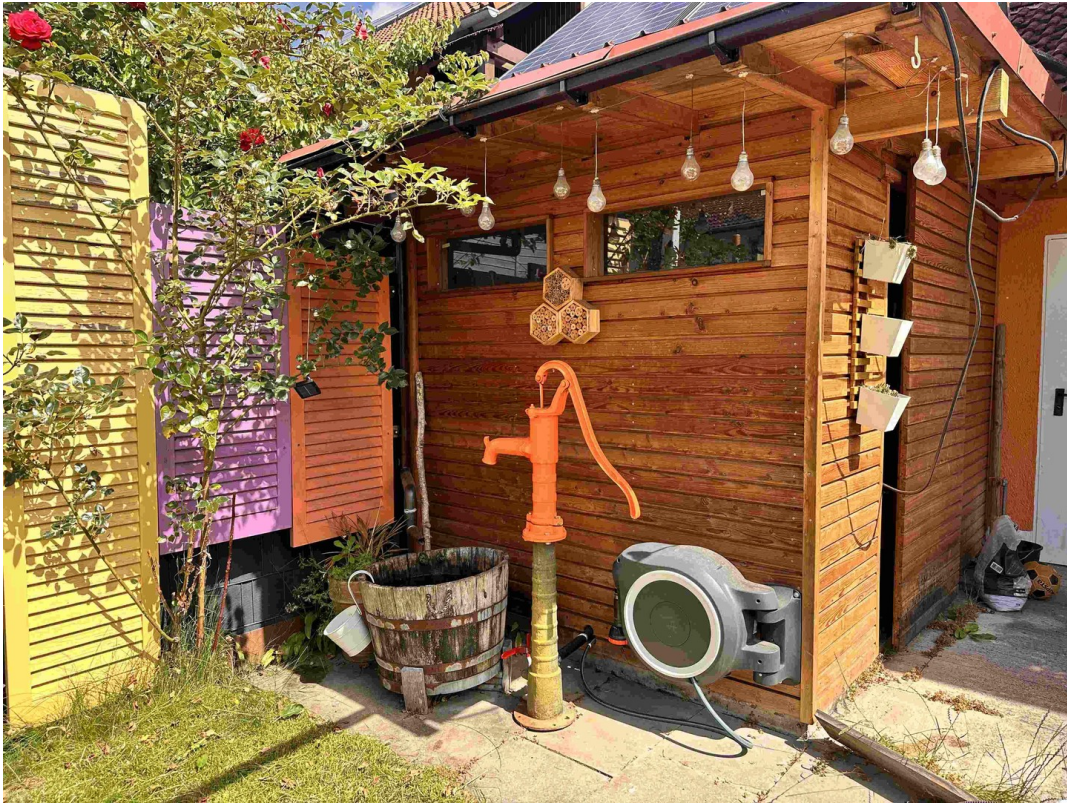


Garten im Süden



Südseite Haus vom Garten aus

# Exposé - Galerie



Gartenschuppen und Brunnen



OG: Bad mit Dusche/Badewanne

# Exposé - Galerie



OG: Bad mit Dusche/Badewanne



OG: Kinderzimmer Süden

# Exposé - Galerie



OG: Gäste- bzw. Arbeitszimmer



OG: Kinderzimmer Norden

# Exposé - Galerie



DG: Bad mit Dusche



DG: Bad mit Dusche

# Exposé - Galerie



DG: Schlafzimmer und Ankleide



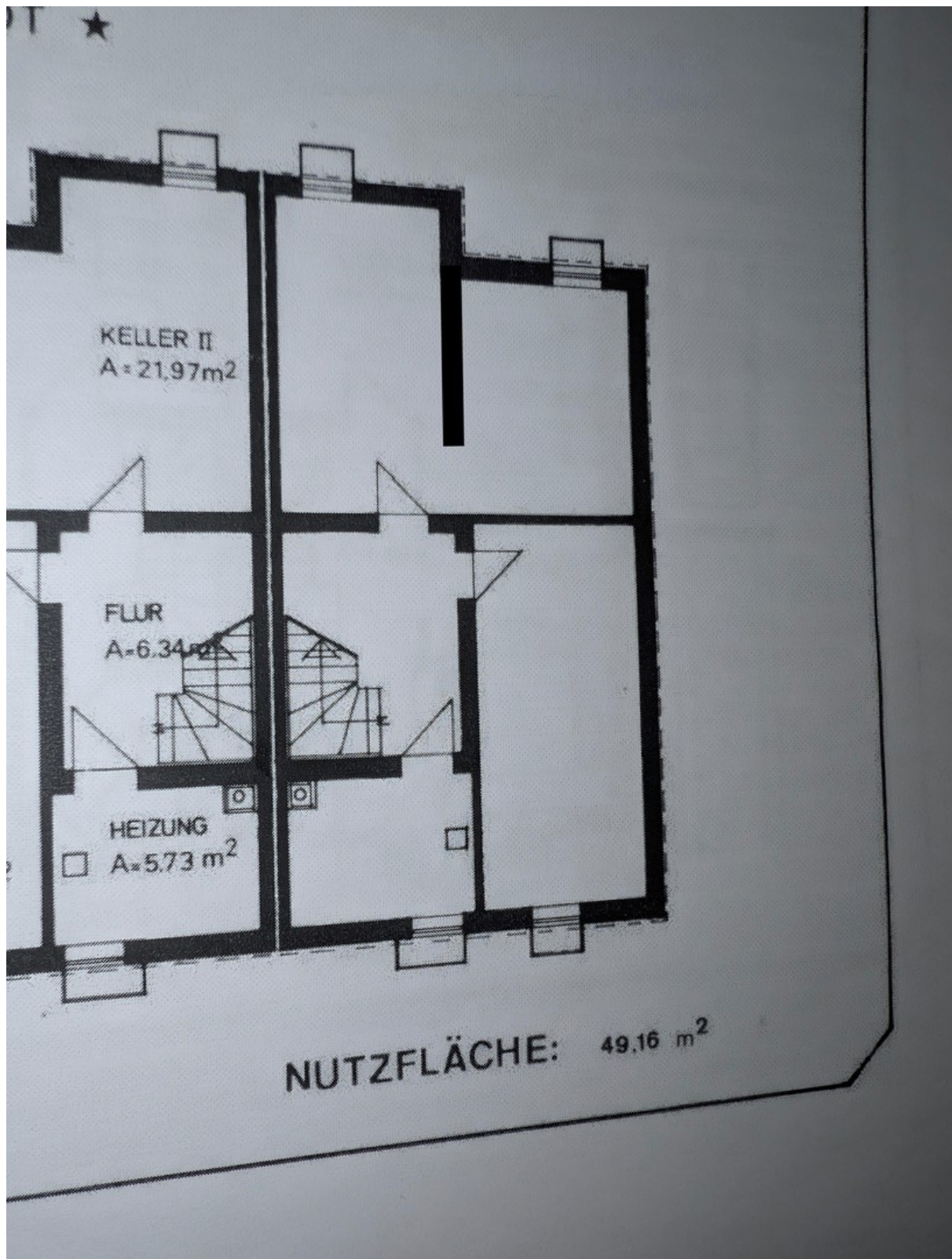
DG: Schlafzimmer und Ankleide

# Exposé - Galerie



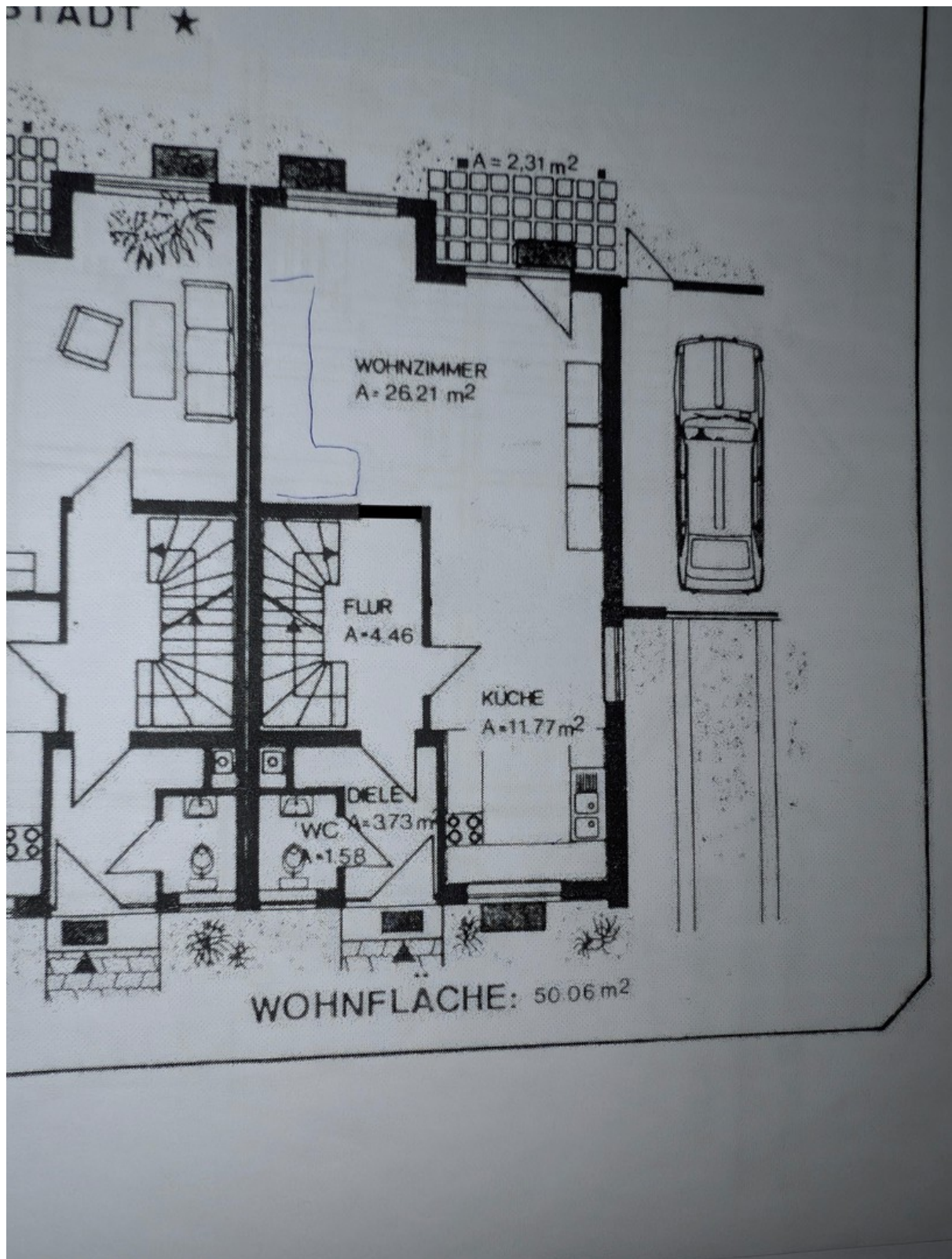
DG:Büro

# Exposé - Grundrisse



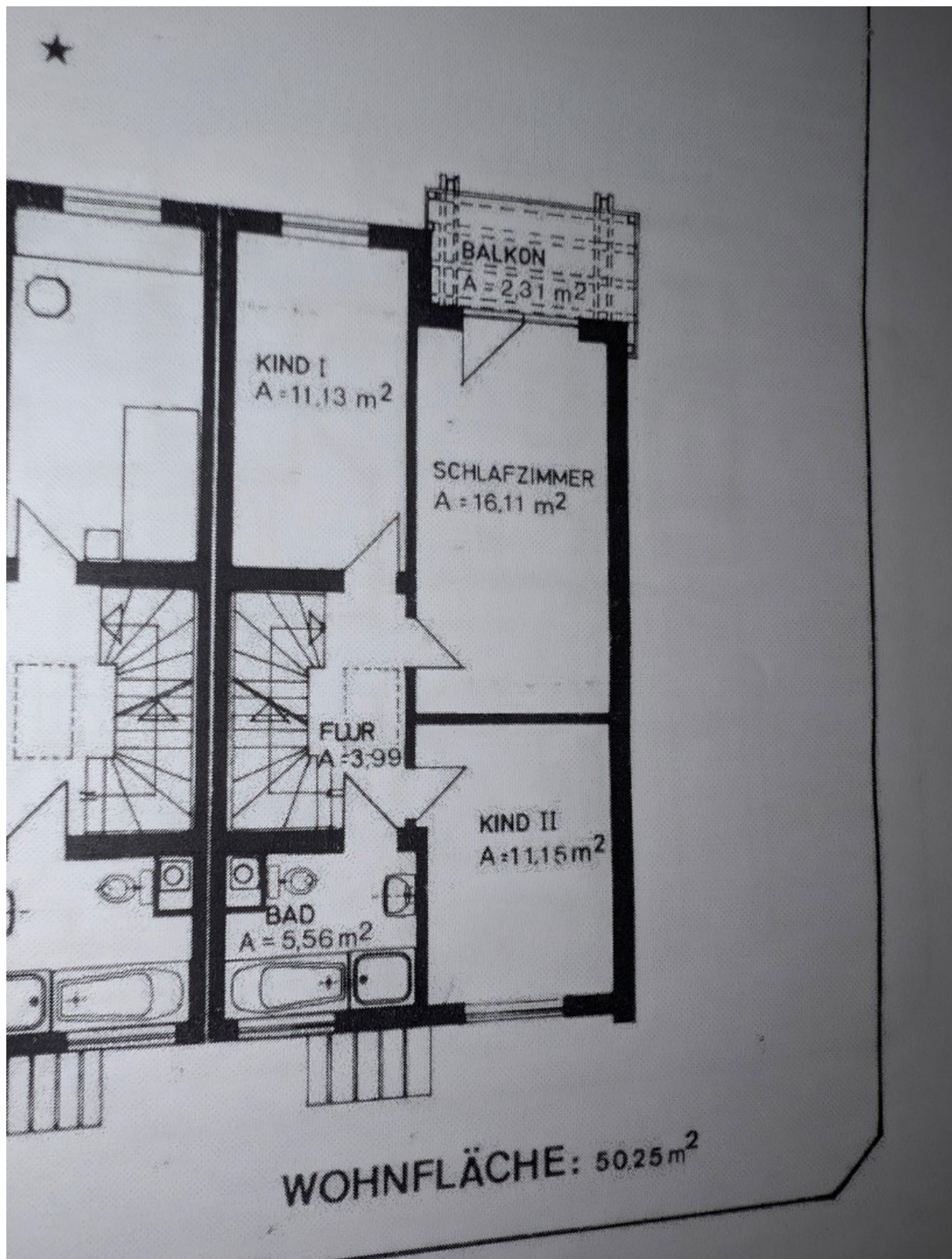
KG

# Exposé - Grundrisse



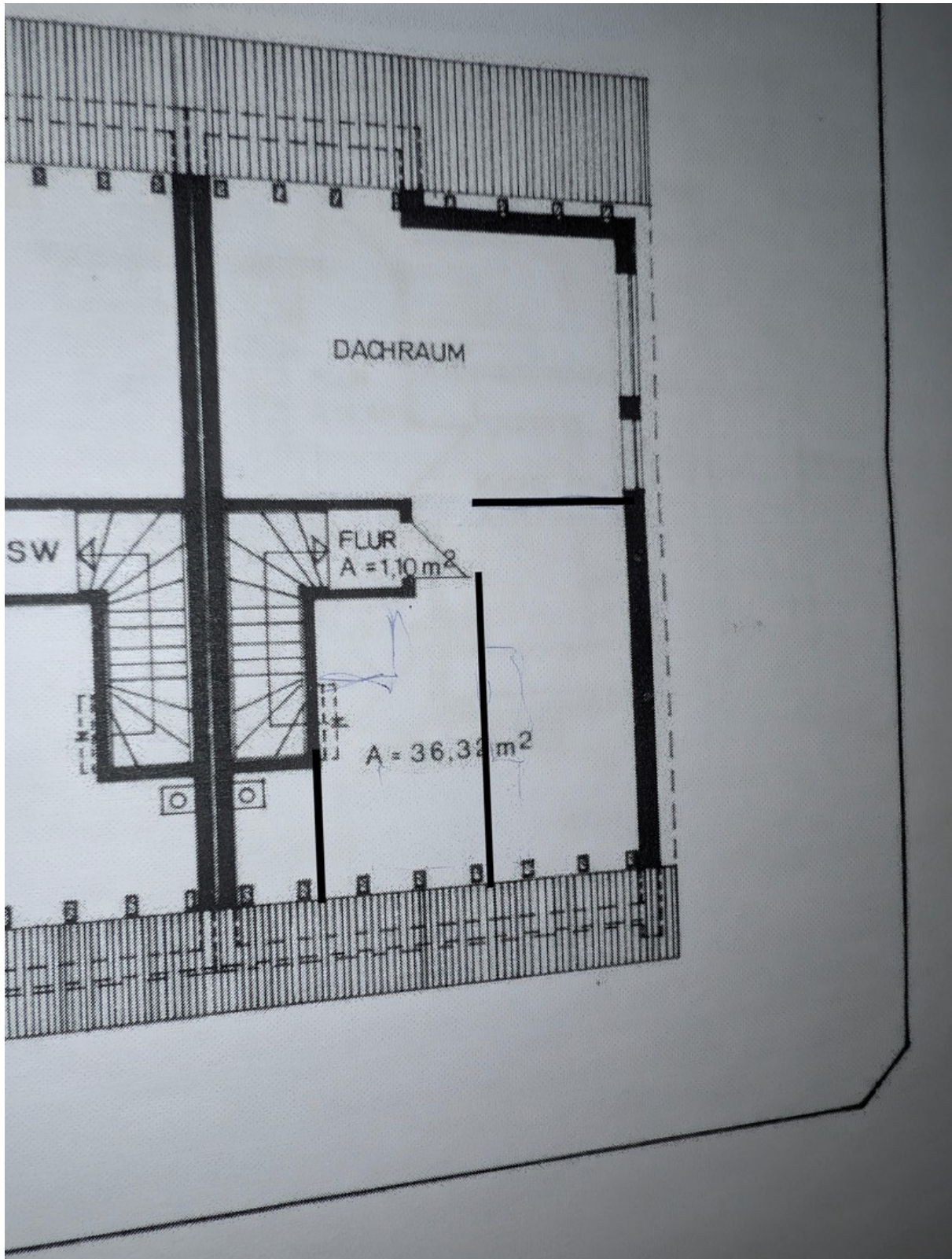
EG

# Exposé - Grundrisse



OG

# Exposé - Grundrisse



DG