

# Exposé

## Reihenhaus in Ingolstadt

### Modernes Wohnen in einer der Top-Wohnlagen Ingolstadts



Objekt-Nr. **OM-473844**

**Reihenhaus**

Verkauf: **589.000 €**

85055 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	252,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	33,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in einer der begehrtesten Wohnlagen Ingolstadts: Dieses äußerst energieeffiziente Reihenmittelhaus vereint hochwertige Ausstattung, durchdachte Architektur und eine familienfreundliche Umgebung zu einem Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Das im Dezember 2011 fertiggestellte Haus befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Reihenhaussiedlung und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> sowie einem ca. 252 m<sup>2</sup> großen Grundstück (lt. Teilungserklärung). Fünf helle und großzügig geschnittene Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, bieten ausreichend Platz für Familien, Paare oder das Arbeiten im Homeoffice.

Das Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer halboffenen Küche, die durch eine elegante Glasschiebetür vom Wohnraum getrennt ist. Die Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur verglasten und überdachten Südterrasse – der ideale Ort für entspannte Stunden oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Der liebevoll angelegte Garten bietet sechs Hochbeete, verschiedene Obstbäume und Beerensträucher sowie ein praktisches Gartenhaus und lädt zum Gärtnern und Erholen gleichermaßen ein.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein modernes Bad mit Badewanne und begehbare Dusche sowie einem praktischen Abstellraum mit Regalen und einem großem Nischenschrank.

Das Dachgeschoss bietet zwei weitere helle Zimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer mit WC und begehbare Glasdusche. Große Roto-Dachfenster sorgen für viel Tageslicht, während das südseitige Dachfenster über ein elektrisches Außenrollo verfügt.

Zusätzlichen Stauraum bietet der Spitzboden mit rund 19 m<sup>2</sup> Nutzfläche, der bequem über eine Zugleiter erreichbar ist.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Eine zentrale Wohnraumbelüftungsanlage sorgt für ein angenehmes Raumklima, während das 20 cm starke Wärmedämmverbundsystem, zweifach isolierverglaste Kunststofffenster sowie die Nahwärmeversorgung zu einer hervorragenden Energieeffizienz (Klasse A+) beitragen.

Zum Haus gehören eine Einzelgarage mit elektrischem Tor und Stromanschluss sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz.

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus verbindet moderne Technik, hohe Energieeffizienz und eine durchdachte Raumaufteilung mit einer hervorragenden Lage – ein Zuhause, das Komfort, Nachhaltigkeit und Lebensqualität ideal miteinander vereint.

## Ausstattung

Allgemein:

- Reihenmittelhaus, Baujahr 2011
- Wohnfläche ca. 141 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 252 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer
- Energieeffizienzklasse A+
- Nahwärmeversorgung
- Wohnraumbelüftungsanlage

- Plattenwärmetauscher mit geringen Stillstandsverlusten
- Wasserenthärtungsanlage
- SAT- und LAN-Anschluss in jedem Zimmer
- Satelliten-TV
- DSL bis 250 MBit/s, Glasfaser

#### Außenbereich:

- Südterrasse mit neuer Fliesenverlegung
- Hochwertige Terrassenüberdachung aus 10 mm VSG-Glas
- Verglaste Terrasse
- Liebevoll angelegter Garten mit Gartentor
- Sechs Hochbeete
- Obstbäume und Beerensträucher
- Gartenhaus
- Einzelgarage mit elektrischem Tor und - Stromanschluss
- Außenstellplatz

#### Bauweise:

- 20 cm Wärmedämmverbundsystem
- Zweifach isolierverglaste Kunststofffenster
- Manuelle Rollläden
- Bodenbeläge aus Vinylaminat mit Korkschicht, Fliesen und Korklaminat
- Erdgeschoss
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Halboffene Küche mit Glasschiebetür
- Zugang zur Südterrasse
- Gäste-WC mit großem Wandspiegel

#### Obergeschoss:

- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer (Büromöbel können übernommen werden)
- Tageslichtbad mit Badewanne und begehbare Eckdusche
- Abstellraum mit Regalen und großem Nischenschrank

#### Dachgeschoss:

- Zwei Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Großformatige Roto-Dachfenster (70 × 140 cm)
- Elektrisches Außenrollo auf der Südseite
- Badezimmer mit WC und begehbare Glasdusche

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Das Reihenhaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Nordpark und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Ingolstadts. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und ALDI sowie eine Kindertagesstätte sind bequem in 2-3 Minuten zu Fuß erreichbar. Schulen, Ärzte, Apotheken und zahlreiche weitere Dienstleistungen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Entfernungen:

Nordbahnhof: ca. 2 km

A9-Anschlussstelle: ca. 650 m

Bushaltestelle (u. a. Airport Express): ca. 450 m

Donaustrand: ca. 1,4 km

Audi Tor 6: ca. 3 km

Audi Forum: ca. 4,3 km

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Verkehrsanbindung sowie der Nähe zu Parks, Freizeitmöglichkeiten und kulturellen Angeboten macht diese Immobilie besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	25,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Blick vom Innenhof

# Exposé - Galerie



Küche - 8 qm

# Exposé - Galerie



Essbereich, Treppe



Wohn-/Essbereich - 35,4 qm

# Exposé - Galerie



Gäste WC - 2 qm



Wintergarten - 20 qm

# Exposé - Galerie



OG Flur



OG Nischenschrank und Flur

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 1 - 14,7 qm



OG Zimmer 1 (Arbeitszimmer)

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 2 - 17,5 qm



OG Bad - 7,6 qm

# Exposé - Galerie



OG Bad



DG Flur



DG Zimmer 3 - 14,6 qm

# Exposé - Galerie



DG Zimmer 4 - 15 qm



DG Zimmer 4

# Exposé - Galerie



Blick vom Zimmer 4 aus



Bad DG - 4,4 qm

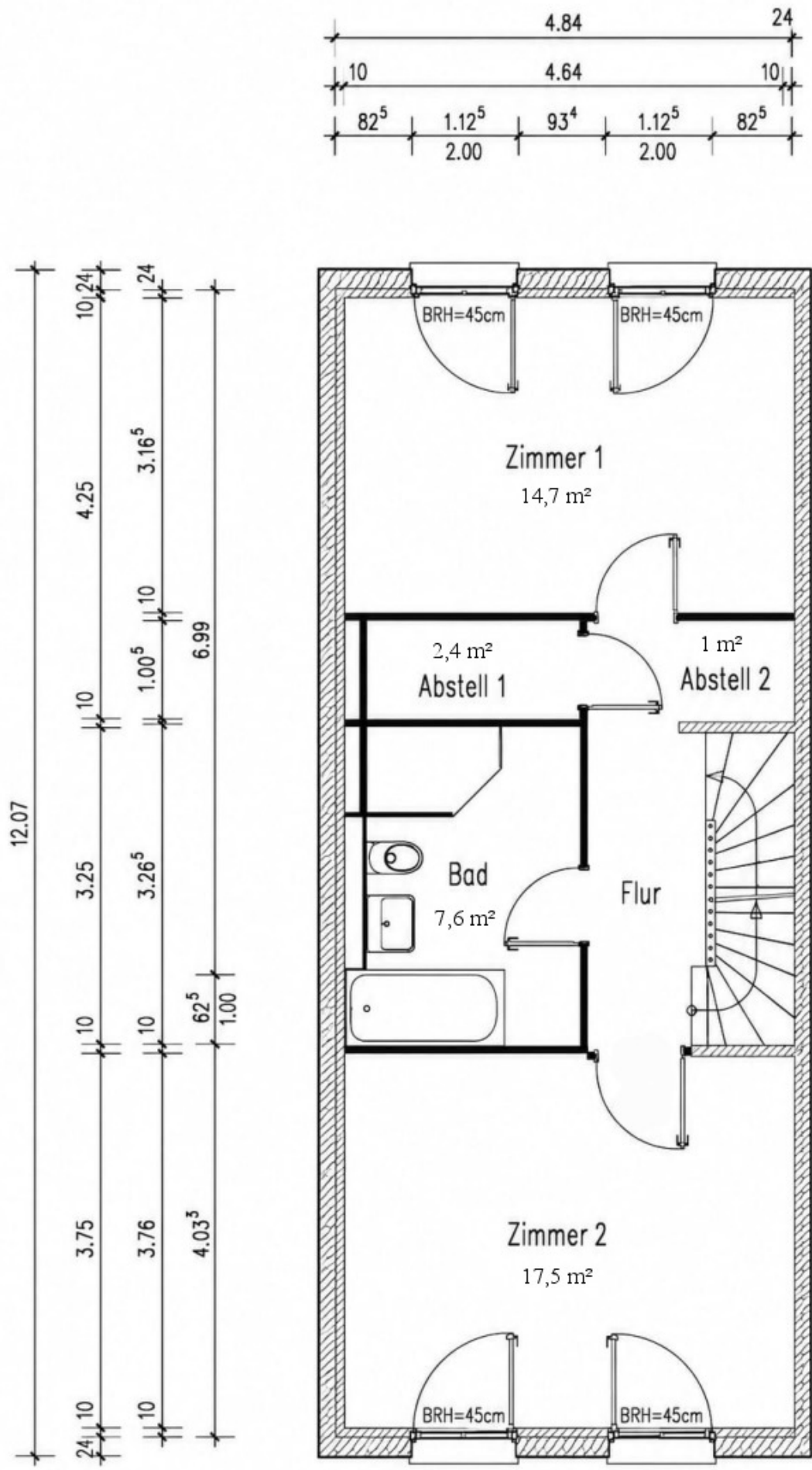


Garten





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

