

Haustyp: Doppelhaushälfte

Grundstücksfläche ca.: 524,00 m²
Nutzfläche ca.: 50,00 m²

Etagenanzahl: 2
Schlafzimmer: 3
Badezimmer: 1
Gäste-WC: Ja
Keller: Ja

Objektzustand: Gepflegt
Baujahr: 1967
Qualität der Ausstattung: Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 1997

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Gas

Endenergieverbrauch: 193,00 kWh/(m²\*a)
Bezugsfrei ab: nach Vereinbarung

Garage/Stellplatz: Garage
Anzahl Garage/Stellplatz: 1

85051 Ingolstadt

 Zimmer:
 4,00

 Wohnfläche ca.:
 124,00 m²

 Kaufpreis:
 595.000,00 EUR

 Scout-ID:
 125796190

 Objekt-Nr.:
 OR 14

# Berg & Seeblick Immobilien

#### Ihr Ansprechpartner:

Berg & Seeblick-Immobilien Herr Dr. Johannes Fritscher

E-Mail: info@berg-seeblick-immobilien.de

Tel: +49 1516 1407111

Provision für Käufer: Die Provision beträgt 1,79 % des Kaufpreises inkl. 19 % ges. MwSt.

Die Provision von insgesamt 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. von 19% ist nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages zur Hälfte von Käufer und Verkäufer zu entrichten.



85051 Ingolstadt

 Zimmer:
 4,00

 Wohnfläche ca.:
 124,00 m²

 Kaufpreis:
 595.000,00 EUR

#### Objektbeschreibung:

Diese sehr wohnliche und gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in bester Wohnlage nahe dem Donaudamm im Ortsteil Haunwöhr.

Ein Highlight ist sicherlich die Gute Stube mit historischem Kaminofen und Zugang zum Wintergarten mit eigenem Kamin.

Der Garten mit Beeten und Obstbäumen ist groß und nach Süden ausgerichtet. Hier kann der nächste Sommer kommen.

Alle Räume sind sehr hell und großzügig geschnitten. Sicherlich ist noch einiges zu modernisieren. Die Substanz des Hauses ist ausgezeichnet.

Die Infrastruktur ist hier hervorragend, ob Metzger, Bäcker, Edeka oder Schulen.

#### Ausstattung:

Die Doppelhaushälfte wurde in hochwertiger Massiv-Ziegelbauweise erstellt. Die Decken sind aus Beton, der Keller ist trocken.

Ein Wintergarten mit eigenem Kamin wurde nachträglich angebaut.

Über die vielen Jahre wurde das Haus immer wieder modernisiert. So wurden die Fenster und Rollos z.B. erneuert.

Der Charme des Objektes blieb zum Glück immer erhalten. Die Wohnatmosphäre ist sehr angenehm.

#### EG:

- Großer Flur gefliest mit Garderobe und Diele
- Gäste-WC mit Fenster nach Norden
- Wohnküche mit allen E-Geräten
- Esszimmer mit Parkett nach Süden
- Sonniges Wohnzimmer mit Kachelofen und Wintergarten mit Zugang zur Terrasse
- Offenes Treppenhaus mit Solnhofener Marmorstufen u. Treppenlift
- Geschmiedetes Eisengeländer in zeitloser Optik

#### OG:

- Bad mit Badewanne, WC , Waschtisch u. Fenster nach Norden
- Großes Schlafzimmer nach Süden mit Korkboden
- Kinderzimmer nach Süden mit Linoleum
- Elternschlafzimmer nach Südosten mit Balkon nach Süden

- Elternschlafzimmer nach Südosten mit Balkon nach Süden

#### KG

- Waschraum mit Dusche
- Heizraum mit angrenzenden Lagerräumen
- Gas-Zentralheizung mit neuen Leitungen
- Werkstatt mit Ausgang zum Garten
- Starkstromanschluss im Werkraum
- Partyraum mit Brotbackofen u. Heizung
- Kühlraum für Getränke
- Einzelgarage mit Stellplatz davor

#### Garten:

- Vorgarten vor dem Hauseingang mit Obstbaum und Wiese
- Großer sonniger Garten nach Süden
- Eigener Brunnen sanierungsbedürftig
- Gartenhäuschen für Geräte
- Große Spielwiese für Kinder
- Beete für Gemüse und Zierpflanzen
- Durchgang Vorgarten zum Hauptgarten

#### Lage:

Das Objekt befindet sich in bester Lage von Ingolstadt Haunwöhr nur wenige Minuten vom Donaudamm entfernt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Edeka, Metzger, Bäcker, das Obstkistl oder Gaststätten erreichen Sie in nur wenigen Minuten zu Fuß.

Schulen und Kindergärten sind im Viertel vorhanden.

Die Verkehrsanbindung nach Süden ist über die nahe gelegene Münchner Straße ideal für Pendler nach München.

Der Hauptbahnhof ist einfach mit dem Rad zu erreichen.

Das Haus liegt ruhig in einer Seitenstraße. Parken weiterer Fahrzeuge davor ist kein Problem.

Die Baggerseen lassen sich in 5 Min. mit dem Rad erreichen, ein Eldorado für Freizeitsportler.

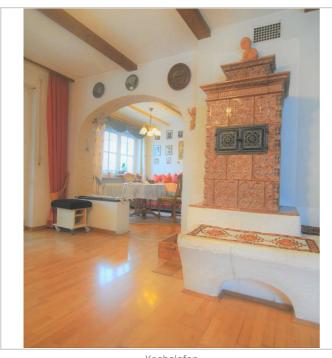
In die Innenstadt gelangen Sie mit dem Linienbus (Bushaltestelle gleich an der nächsten Kreuzung) oder mit dem Rad entlang der Donau .

#### **Sonstiges:**

Alle Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Das Maklerunternehmen übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

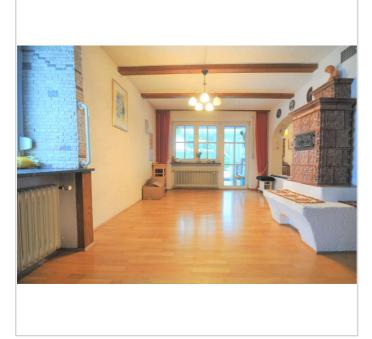


85051 Ingolstadt





Kachelofen



Essen

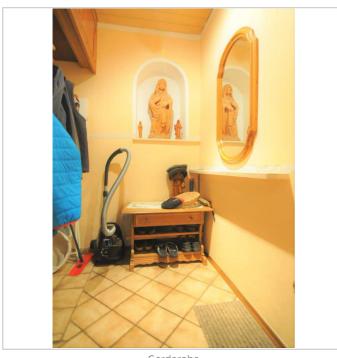


Wohen Wohnküche



85051 Ingolstadt

Zimmer: 4,00 Wohnfläche ca.: 124,00 m<sup>2</sup> Kaufpreis: 595.000,00 EUR

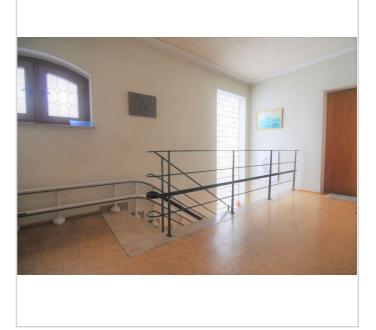




Garderobe



Gäste WC



Flur OG Treppenhaus



85051 Ingolstadt





Eltern Kinder 1





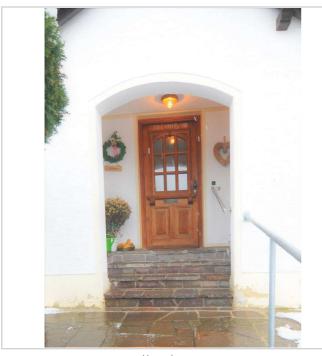
Kinder 2 Bad im OG



85051 Ingolstadt



Balkon überdacht



Hauseingang



Haus von Norden



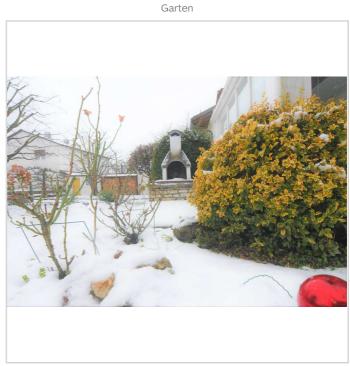
85051 Ingolstadt



Haus mit Garten Bild 2



Haus mit Garten Bild 1



Garten mit Grill



85051 Ingolstadt

