



Sonniges und großzügiges Reiheneckhaus in ruhiger und zentraler Lage von Ingolstadt

📍 85053 Ingolstadt (Ringsee)

✓ Balkon, Terrasse, Garten, Stellplatz, Bad mit Wanne, Gäste WC, voll unterkellert, Einbauküche

599.000 €

Kaufpreis

140 m²

Wohnfläche (ca.)

5

Zimmer

268 m²

Grundstücksfl. (ca.)

Zusammenfassung

Immobilienart	Haus
Kategorie	Reihenendhaus
Kaufpreis	599.000 €
Hausgeld	140 €
Wohnfläche	ca. 140,00 m ²
Grundstücksfl.	ca. 268,00 m ²
Zimmer	5
Käuferprovision	1,78 % vom Kaufpreis inkl. 19 % ges. MwSt.

Die Gesamtprovision von 3,57% wird hälftig von Käufer und Verkäufer getragen. Diese ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Anbieter

Berg & Seeblick Immobilien

Berg & Seeblick Immobilien
Hofmillerstraße 27
85055 Ingolstadt

Ansprechpartner



Herr Johannes Fritscher
Telefon: 0151-614 07 111

Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
Hausgeld	140 €

Immobilie

Online-ID: 22qrn5t

Das Haus

Reihenendhaus

2 Geschosse

Baujahr: 1999

- ✓ Zustand: gepflegt
 - ✓ voll unterkellert, Dach ausgebaut
 - ✓ Balkon, Garten, Terrasse
- frei
- ✓ 1 Stellplatz
 - ✓ Bad mit Dusche, Fenster und Wanne, Gäste-WC
 - ✓ Einbauküche
 - ✓ Böden: Fertigparkett, Laminat, Steinboden
 - ✓ Kunststofffenster
 - ✓ Anschlüsse: ISDN-Anschluss, Kabelanschluss
 - ✓ Weitere Räume: Wasch-Trockenraum

Energie / Versorgung

Energieausweis (Verbrauchsausweis)



Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	1999
Wesentliche Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch	145,00 kWh/(m ² ·a) - Warmwasser enthalten
Gültigkeit	22.09.2021 bis 22.09.2031

- ✓ Haustyp: Massivhaus
- ✓ Energieträger: Gas
- ✓ Fußbodenheizung, Zentralheizung
- ✓ städtische Stromversorgung, städtische Wasserversorgung

Objektbeschreibung

Sonniges und sehr großzügiges Reiheneckhaus in sehr ruhiger Lage von Ingolstadt-Ringsee mit bester Anbindung an den Hauptbahnhof.

Der schön eigenwachsene Garten ist sicherlich ein Highlight vom Haus. Durch die angrenzende große Grünfläche weiter nach Süden ist der Blick frei. Ein gewisser Landcharakter mitten in Ingolstadt ist hier vorhanden.

Die Raumaufteilung ist einfach und ideal. Im EG wird gekocht und gegessen. Das Esszimmer kann als Wohnzimmer kombiniert werden, muss aber nicht. So steht den Gästen diese Etage zur Verfügung mit der Terrasse und dem Garten.

Privat wird es erst im Obergeschoß. Dieses ist mit einem großen Wohnzimmer mit Balkon und Blick ins Grüne ideal zu benutzen. Weiter finden hier die Eltern ihre eigene Etage mit eigenem Bad.

Die Kinder können es sich im ausgebauten Dachgeschoß gut gehen lassen. Auch dort gibt es ein eigenes Tageslichtbad. Beide Zimmer sind gleich hell und groß.

Der Keller bietet Raum als Lagerfläche. Der Hobbyraum wird zur Zeit als Werkstatt genutzt und kann gut als Arbeitszimmer ausgebaut werden.

Heizung und Korkboden sind schon vorhanden.

Raumaufteilung

Die Räume im Reiheneckhaus befinden sich in bester Süd-West Ausrichtung.

EG:

- Großer Flur mit Garderobenecke
- Gäste WC
- Ess- bzw. Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Fenster nach Westen
- Große Einbauküche mit XL-Kühl-Gefrierkombi und Eismaker inkl. allen el. Geräten, Fenster nach Westen und Norden, Schiebetür zum Essbereich
- XL-Terrasse nach Südwesten mit Markise und Sichtschutz

OG:

- Wohnzimmer nach Süden mit Zugang zum Balkon
- Großer sonniger Balkon mit Blick ins Grüne
- Elternschlafzimmer mit Duschbad

DG:

- 2 freundliches und gleich große Kinderzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne

- Parkettböden im EG und OG (Wohn-/Esszimmer)
- Steinfußboden in der Diele und Küche
- Bäder gefliest
- Laminatböden in den Schlafräumen
- Vollholztreppe
- Holztüren im EG+OG+DG
- Buchenholz als bestimmende Holzart
- Glasfaseranschluss für Kinder und Arbeitende

KG:

- Kleiner Flur mit Abstellmöglichkeiten
- Duschbad
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- Hobbyraum; dieser kann als Arbeitszimmer, Abstell- bzw. Fitnessraum bzw. Werkstatt genutzt werden
- Heizungsraum mit Gaszentralheizung, Solarthermie auf dem Dach

Außenanlagen:

- Schön erwachsener Garten mit vielen Ziersträuchern
- Gartenhäuschen
- Rasenfläche auf der Westseite
- Sichtschutz zum Nachbarn
- XL-Stellplatz für den Pkw vor dem Haus
- Ausreichend Parkmöglichkeiten finden sich direkt auf der Straße

Das Reihenhaus ist nach WEG-Gesetz aufgeteilt, da es gemeinsame Stellflächen vor dem Haus gibt.

Besichtigungstermine

Ansprechpartner:

Johannes Fritscher

Mobil: 0151-614 07 111

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

Lagebeschreibung

Das Haus befindet sich in absolut ruhiger Lage von Ingolstadt Ringsee.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich in direkter Umgebung.

Kita, Kindergarten und Schule sind in diesem lebenswerten Viertel gut vertreten.

Die Zuganbindung nach München oder Nürnberg ist von hier optimal. Der Hauptbahnhof lässt sich mit dem Rad in wenigen Minuten erreichen.

Um in die Innenstadt vom Ingolstadt zu kommen, können Sie einfach die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen.

Die Autobahnauffahrt Ingolstadt-Süd A9 München/Nürnberg ist ca. 4 km vom Haus entfernt.

Alle Bilder



Haus von Süden



Terrasse Bild 3



Haus von Grüngürtel aus



Terrasse Bild 2



Wohnen Bild 1



Wohnen Bild 2



Küche



Flur mit Garderobe



Wohnen OG Bild 1



Wohnen Bild 2



Schlafen Eltern OG



Bild 9



Treppenhaus Bild 1



Treppenhaus Bild 2



Bad DG



Gäste WC EG



Kinder 1 DG



Kinder 2 DG



Terrasse Bild 1



Garten Bild 1



Garten mit Gartenhäuschen



Blick vom Balkon



Grünfläche am Grundstück