



85053 Ingolstadt

Atraktives, modernes Haus mit 2 Wohnungen zur Selbstnutzung oder Anlage



1.125.000 €

Kaufpreis

218 m²

Wohnfläche

490 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Konrad Martiny

Tel.: 004917610298117

konrad.martiny@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	218 m ²
Nutzfläche	85 m ²
Grundstücksfläche	490 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	2
Stellplätze	4
vermietbare Fläche	260
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.125.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2005
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Zustand

Baujahr	2005
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befeuuerung

Gas ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von 218m²
- Grundstücksfläche: 490m²
- Doppelgarage mit Zugang über den Hausflur
- 1 Stellplatz im Freien
- Zwei separate Wohneinheiten
- Moderne Fassade in hellem Farbton
- Großzügiger Balkon mit Glasgeländer
- Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Gepflegter Gartenbereich
- Hochwertige Fenster mit Rollläden
- Gas-Zentralheizung
- Thermische Solar-Warmwasser-Bereitung
- Photovoltaik Anlage 7,5 Kwp
- Keller mit mehreren Räumen, inklusive Wasch- und Trockenraum
- Separate Eingänge für jede Wohneinheit
- Offener Wohn- und Essbereich in beiden Einheiten
- Mehrere Schlafzimmer pro Einheit
- Badezimmer mit moderner Ausstattung
- Zusätzliche Gäste-WCs
- Einbauküchen in beiden Einheiten
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Infrastruktur



Beschreibung

Dieses ansprechende Zweifamilienhaus bietet 2 abgeschlossene Wohnungen auf einer großzügigen Wohnfläche von 218 m² vielfältige Möglichkeiten für komfortables Wohnen. Das Objekt befindet sich auf einem 490 m² großen Grundstück und ist ideal für Familien, die Wert auf Raum und Privatsphäre legen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, der zu den beiden separaten Wohneinheiten führt. Jede Einheit verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten lichtdurchflutet ist. Die angrenzenden Küchen sind funktional gestaltet und bieten ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung.

Insgesamt stehen Ihnen in beiden Wohnungen 3 Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel genutzt werden können. Die Badezimmer sind modern ausgestattet und bieten sowohl Badewanne als auch Dusche. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Der Außenbereich des Hauses ist ebenso ansprechend gestaltet. Der gepflegte Garten, der zur Erdgeschosswohnung gehört, lädt zum Entspannen ein und bietet Kindern ausreichend Platz zum Spielen. Eine Doppelgarage sowie zusätzliche Stellplätze runden das Angebot ab.

Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit vermietet. Die Wohnung im Erdgeschoss mit Garten ist zur Zeit frei.

Lage

Diese Immobilie besticht durch ihre hervorragende Lage in Ingolstadt, die sowohl Ruhe als auch eine exzellente Anbindung an wichtige Einrichtungen bietet. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte, die Ihren täglichen Bedarf decken.

Für Ihre Gesundheit ist ebenfalls gesorgt: Verschiedene Arztpraxen und Zahnarztpraxen sind bequem zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit mehreren Bushaltestellen in kurzer Distanz, die Ihnen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und umliegende Gebiete ermöglichen. Der Hauptbahnhof Ingolstadt ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sportbegeisterte kommen ebenfalls auf ihre Kosten, denn Sportstätten und Fitnesscenter sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Für entspannte Stunden im Freien laden mehrere Parks in der Umgebung ein, die sich ideal für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten eignen.

Die Anbindung an überregionale Verkehrswege ist ebenfalls hervorragend. Die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, und der nächste Flughafen liegt in einer Entfernung von etwa 70 Kilometern, was Ihnen Flexibilität für Reisen bietet. Diese Immobilie bietet somit eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnaher Erholung.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 97.20 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.



Die Energieeffizienzklasse ist C.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.





















