

Ingolstadt / Haunwöhr

# Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in exklusiver Top-Wohnlage - IN-Haunwöhr

Objektnummer: 25146102



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203,78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 741 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25146102 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25146102 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Auf einen Blick

Objektnummer	25146102	Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnfläche	ca. 203,78 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	8	Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1978		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25146102 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	107.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.02.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25146102 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Die Immobilie





Objektnummer: 25146102 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25146102 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Die Immobilie





Objektnummer: 25146102 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Die Immobilie





Objektnummer: 25146102 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25146102 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Die Immobilie





Objektnummer: 25146102 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Die Immobilie





Objektnummer: 25146102 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Die Immobilie



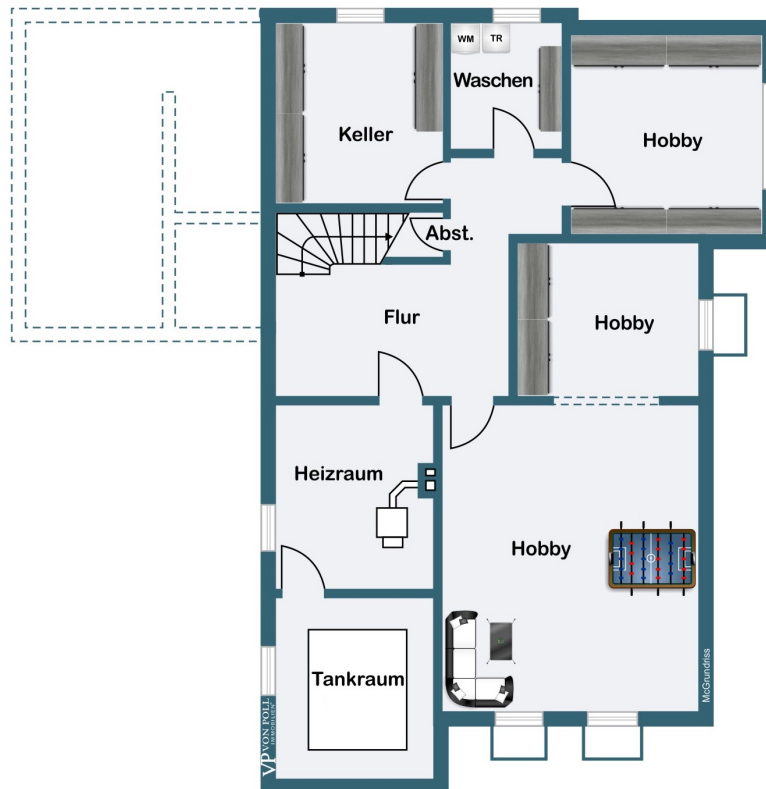
Objektnummer: 25146102 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Die Immobilie

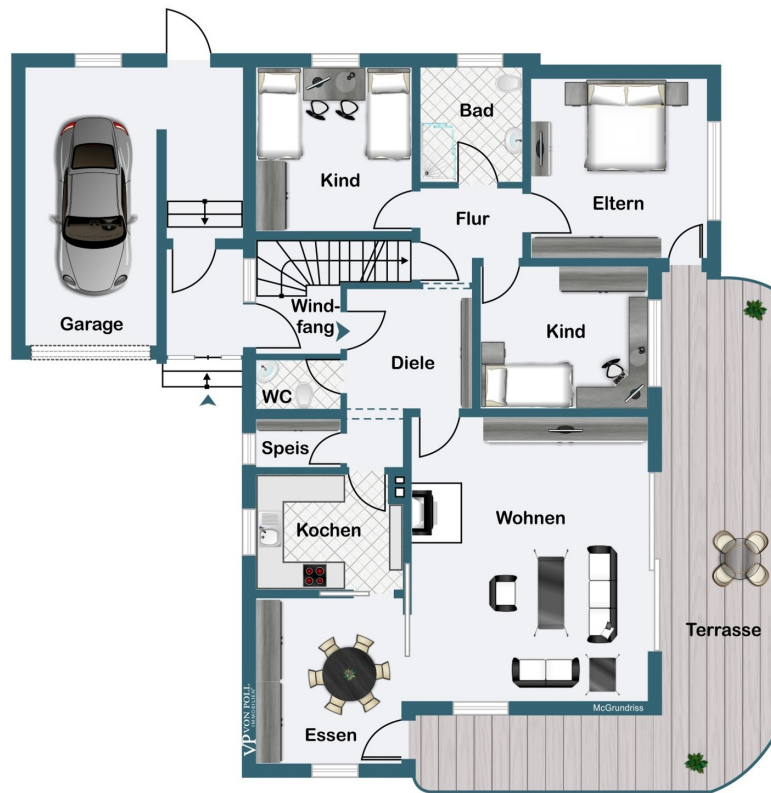


Objektnummer: 25146102 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben

Objektnummer: 25146102 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Ein erster Eindruck

\*\*\* Exklusive Top-Wohnlage - IN-Haunwöhr \*\*\* Das Einfamilienhaus wurde ca. 1978 in massiver Ziegelbauweise, Vollunterkellerung und Garage erbaut. Im Jahr 1992 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses zu einer großzügigen und sehr lichtdurchfluteten 3 ZKB Einliegerwohnung mit DG-Studio und Balkon. Ähnlich einem Bungalow befinden sich alle Wohnräume bequem auf einer Ebene im Erdgeschoss des Wohnhauses. Weitere Räume stehen im beheizten Keller zur Verfügung. Sie betreten das Haus über den nahe der Garage eingerichteten Hauseingang / Windfang, welcher Sie in die große und zentral gelegene Diele führt. Von hier aus gelangen Sie in alle Wohnräume. So verfügt das Haus über ein großzügiges und helles Wohnzimmer mit Terrasse, ein direkt nebenanliegendes Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Bad, Speisekammer und Gäste-WC. Ebenso von der Diele aus führt Sie ein abgeschlossener Treppenabgang zum Keller des Hauses. Dort befinden sich 3 beheizte Hobbykeller, der Hauswirtschaftsraum, ein Vorratskeller, ein kleiner Abstellraum und der Heizraum mit Öllager. Vom Erdgeschoss abgetrennt, über einen separaten Treppenaufgang gelangen Sie in die lichtdurchflutete 3 ZKB Einliegerwohnung mit DG-Studio. Die helle Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- / Essbereich mit Balkonzugang, eine offene Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad und Abstellraum. Übersicht Flächen: Erdgeschoss: ca. 121,95 m<sup>2</sup> Dachgeschoss: ca. 81,83 m<sup>2</sup> Gesamt: ca. 203,78 m<sup>2</sup> Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie für einen umfassenden ersten Eindruck in einer virtuellen 360°-Tour. Den Link erhalten Sie bereits mit dem Download des Exposés.

Objektnummer: 25146102 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus in Ziegelbauweise und Vollunterkellerung
- Ausbau DG im Jahr 1992 zu einer 3 ZKB mit DG-Studio und Balkon
- helles und lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnraum im Erdgeschoss
- großzügige Schlafräume
- lichtdurchflutetes DG-Studio mit Balkonzugang
- renoviertes, barrierefreies Tageslichtbad im Erdgeschoss
- großzügige, überdachte Terrasse mit 2 elektrischen Markisen
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Zentralheizung Baujahr 2003
- Kachelofen
- 3 großzügige, beheizte Hobbyräume im Keller
- Glasfaseranschluss
- großzügiger, schön eingewachsener Garten
- neues Balkongeländer
- Geräte- / Holzschuppen
- direkter, überdachter Zugang vom Haus zur Garage
- Garage mit neuem elektrischem Sektionaltor



Objektnummer: 25146102 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in exklusiver Top-Wohnlage, absolut ruhig gelegen in einer Seitenstraße umgeben von Einfamilienhäusern in IN-Haunwöhr. Alle wünschenswerten Einrichtungen wie Supermärkte, Drogeriemärkte, Apotheken, Ärzte, Bäcker, Metzger, Bank, Kindergarten, Kita, Grund-, Mittel-, Realschule, Hallenbad, Bibliothek uvm. befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die super Anbindung an die Innenstadt sowie die Möglichkeit an Freizeitaktivitäten zeichnen die Ideallage dieser Immobilie aus. Mit mehreren Bushaltestellen in der Nähe besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung an öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch die gute Anbindung an die Autobahn A9 sowie an die Bundesstraßen B16 und B13 zeichnet die super Lage dieser Immobilie aus. Weiterhin ist die Lage auch für Pendler ideal geeignet, da der Ingolstädter HBF gerade einmal 2,3 km mit dem Auto entfernt liegt.

Objektnummer: 25146102 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25146102 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14 Ingolstadt  
E-Mail: [ingolstadt@von-poll.com](mailto:ingolstadt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)