

Reihenhaus im Ingolstädter Westen – Ideal für Paare & Homeoffice (pflegeleichter Garten)



85049 Ingolstadt

Details

externe Objnr	HIL2608	Anzahl Zimmer	5
Status	Aktive Vermarktung	Anzahl Schlafzimmer	3
Objektart	Haus	Anzahl Badezimmer	1
Objektyp	Reihenmittel	Grundstücksgröße	96 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl sep. WC	1
Vermarktungsart	Kauf	Baujahr	1987
Kaufpreis	449.300,00 €	Zustand	Modernisiert
Außen-Provision	2,97 % aus dem Kaufpreis inklusiv MwSt. vom Käufer	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Provisionspflichtig	Ja	Endenergieverbrauch	81,9 kWh/(m ² a)
Wohnfläche	103 m ²	Energieausweis gültig bis	15.06.2036
Nutzfläche	12 m ²	Baujahr lt.	1987
		Energieausweis	

wesentlicher Energieträger	Gas	Heizungsart	Zentralheizung
Jahr der letzten Modernisierung	2017	Etagenanzahl	4
Befeuerung	Gas	Balkon/Terrasse	Ja
		Terrasse	Ja
		Küche	Einbauküche
		Verfügbar ab (Text)	sofort bezugsfertig!

Beschreibung

Dieses gepflegte und fortlaufend modernisierte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1987 befindet sich in begehrter und gewachsener Wohnlage im Ingolstädter Westen. Das Objekt überzeugt durch seine architektonisch ansprechende Split-Level-Bauweise (wohnen auf versetzten Halbebenen), die ein besonders offenes und strukturiertes Raumgefühl schafft. Mit ca. 103 m² Wohnfläche (zzgl. Nutzfläche im Untergeschoss) und insgesamt 5 Zimmern bietet das Haus eine flexible Nutzung für Paare oder Homeoffice und kleine Familien.

Die Immobilie steht auf einem ca. 96 m² großen Grundstück und ist sofort bezugsfertig. Es gehört keine Garage zum Haus. Es bestehen Miteigentumsanteile an Grundstücken mit Stellplätzen. Im Vorgarten ist eine robuste Fahrradgarage vorhanden.

Durchdachtes Raumkonzept auf versetzten Ebenen (Split-Level):

Eingangsebene (Erdgeschoss): Sie betreten das Haus über die Diele mit Zugang zur Küche, inklusive Einbauküche, sowie dem Gäste-WC.

Gartenebene (halbgesschossig nach unten): Ein lichterfülltes Gartenzimmer öffnet sich direkt zur überdachten Terrasse und dem Außenbereich.

Untergeschoss / Keller (weitere Ebene nach unten): Der Nutzkeller bietet einen Kellerraum mit Waschküche sowie den Heizungsraum und davorliegendem Kellerraum.

Wohn-Ebene (halbgesschossig nach oben vom Erdgeschoss und Eingangsbereich): Hier befindet sich das helle Wohnzimmer mit einer Fensterfront über die ganze Hausbreite.

Schlaf- & Badeebene 1 (nächste Halbebene nach oben): Diese Ebene umfasst ein Schlafzimmer sowie das modernisierte Badezimmer, das mit einer bodengleichen Dusche und einem Waschbecken ausgestattet ist (WC befindet sich separat auf der folgenden Ebene).

Schlaf- & WC-Ebene 2 (nächste Halbebene nach oben): Ein weiteres geräumiges Schlafzimmer beeindruckt durch seine großzügige Deckenhöhe und einen hochwertigen Schreiner-Einbauschränk. Auf dieser Ebene befindet sich zudem das separate WC.

Dachgeschoss / Studio: Den oberen Abschluss bildet ein ausgebautes Dachgeschoss, das sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder weiteres Kinderzimmer nutzen lässt. Insbesondere die hintere Empore ist ein gemütlicher Spiel- oder Schlafbereich.

Garten & Außenbereich:

Der Außenbereich ist liebevoll und äußerst pflegeleicht angelegt. Statt klassischer Rasenfläche bietet der Garten eine großzügige Terrassen- und Pflasterfläche, die viel Platz für Sitzgelegenheiten und Bepflanzung bietet. Ein solides Gartenhaus sorgt für praktischen Stauraum der Gartengeräte, und Zubehör. Im Vorgarten ist zudem eine robuste Fahrradgarage vorhanden.

Ausstattung & Effizienz:

Das Haus wurde in solider Bauweise errichtet. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gas-Zentralheizung (Wärmeerzeuger aus 2006). Der Energieverbrauchsausweis weist einen Endenergieverbrauch von 81,9 kWh/(m²a) (Energieeffizienzklasse C) aus. Die Sanitärbereiche wurden modernisiert und präsentieren sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Lage & Infrastruktur:

Die Levelingstraße liegt im begehrten westlichen Stadtgebiet von Ingolstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien und Supermärkte sowie das Einkaufszentrum Westpark und das Klinikum Ingolstadt sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in direkter Nähe. Für Berufspendler bietet der Standort beste Bedingungen mit schnellen Wegen zum Hauptwerk der Audi AG sowie einer direkten Anbindung an die B13 und die Autobahn A9. Öffentliche Verkehrsmittel (INVG-Buslinien) sichern eine bequeme Verbindung in die Ingolstädter Innenstadt und zum Hauptbahnhof.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden.