

**Ingolstadt / Haunwöhr**

# **Gepflegte Doppelhaushälfte mit beeindruckendem Dachgeschoss-Atelier in Top-Wohnlage - IN-Haunwöhr**

**Objektnummer: 26146114**



**KAUFPREIS: 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144,39 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 314 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26146114 - 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: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 26146114      |
| Wohnfläche   | ca. 144,39 m² |
| Zimmer       | 6             |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1976          |
| Stellplatz   | 1 x Garage    |

|             |                                                                                |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 559.000 EUR                                                                    |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                                               |
| Provision   | 3,57 % (inkl. MwSt.)                                                           |
| Bauweise    | Massiv                                                                         |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 229.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.08.2036     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1976           |

Objektnummer: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr**

## Die Immobilie



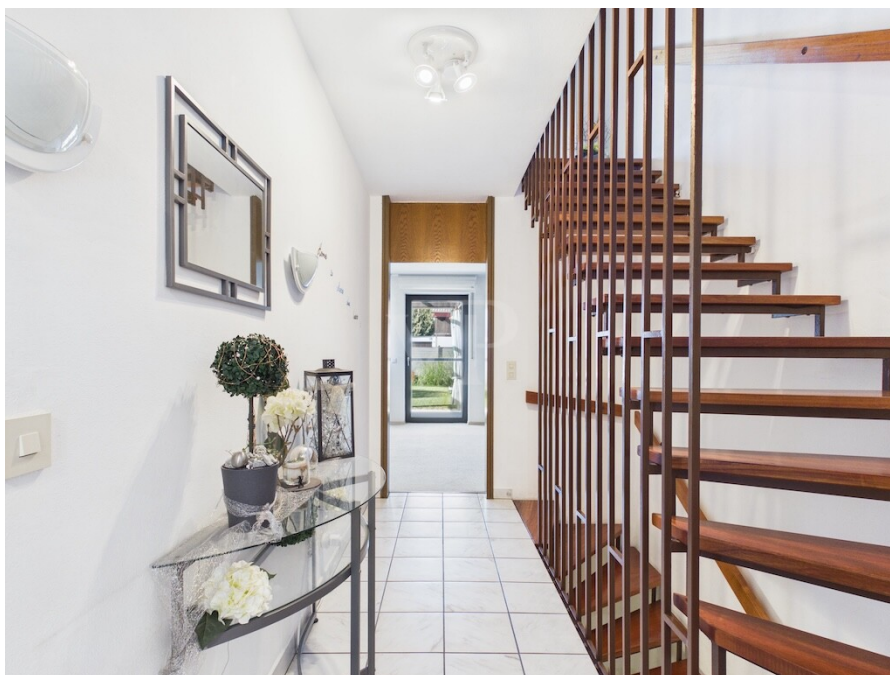
**Objektnummer: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Die Immobilie



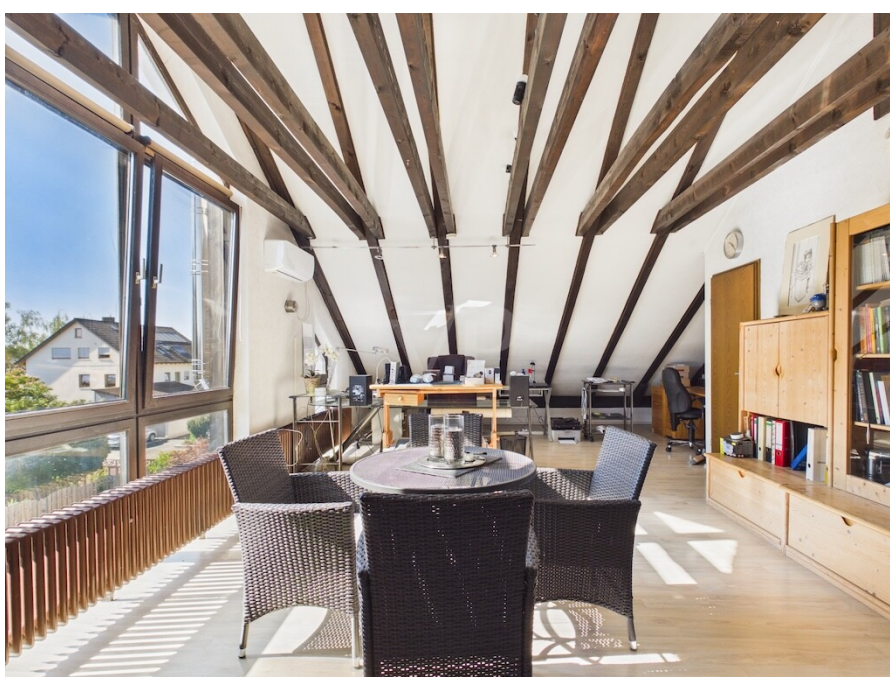
Objektnummer: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

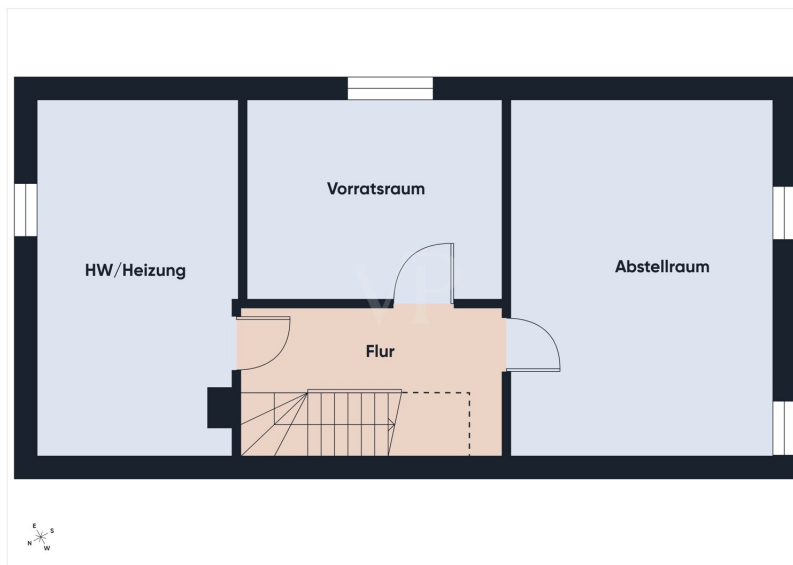
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

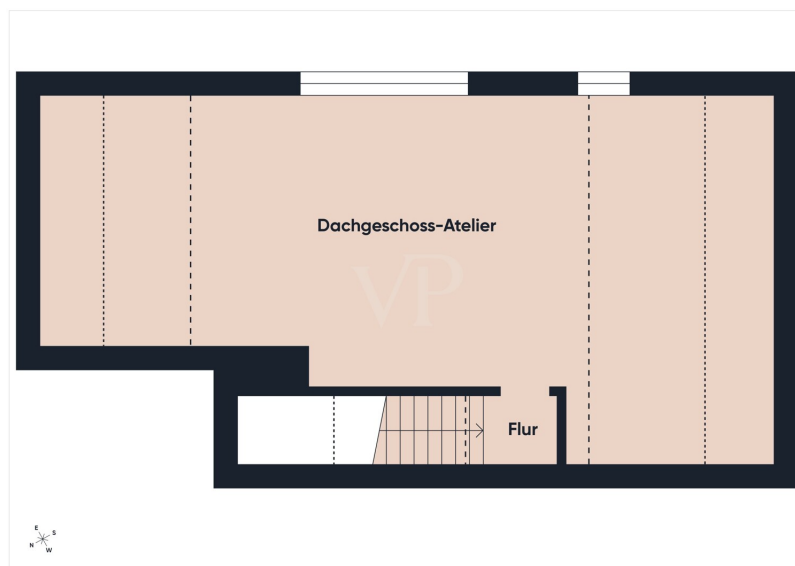
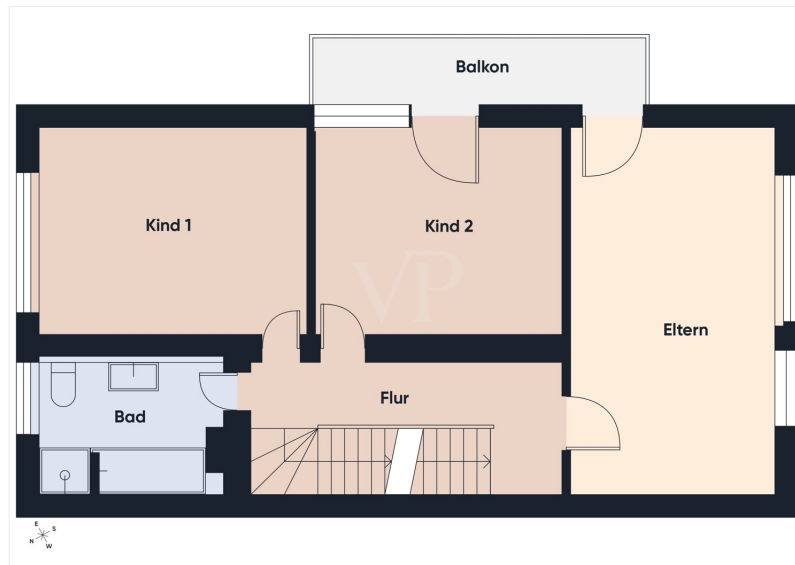
T.: +49 (0)841 - 99 33 27 22

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

Objektnummer: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr

## Grundrisse





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

**Objektnummer: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr**

## Ein erster Eindruck

**Gepflegte Doppelhaushälfte mit beeindruckendem Dachgeschoss-Atelier,  
Vollunterkellerung, sonnigem Garten und Garage in Top-Wohnlage - IN-Haunwöhr.**

Das Erdgeschoss bildet den einladenden Mittelpunkt des Hauses. Das großzügige Wohnzimmer besticht durch seinen gemütlichen Schwedenofen und den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Angrenzend befindet sich das separate Esszimmer, das viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden bietet. Die Küche schließt sich harmonisch an. Eine praktische Garderobe in der Diele sowie ein Gäste-WC vervollständigen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich das geräumige Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein helles Tageslichtbad. Sowohl das Elternschlafzimmer als auch eines der Kinderzimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon und bieten damit einen schönen Rückzugsort mit Blick ins Wohnumfeld.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss. Hier erwartet Sie ein großzügiges und außergewöhnlich lichtdurchflutetes Atelier, das sich vielseitig nutzen lässt – beispielsweise als Arbeitsbereich, Kreativraum, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohn- und Rückzugsbereich. Besonders beeindruckend ist der offene Sichtdachstuhl in Verbindung mit den großen Fensterflächen, die den Raum mit viel Tageslicht durchfluten und ihm eine ganz besondere Atmosphäre verleihen.

Die vollunterkellerte Immobilie bietet darüber hinaus reichlich Stauraum und praktische Nutzflächen. Neben dem Hauswirtschafts- und Heizraum stehen ein Vorratskeller sowie ein zusätzlicher Abstellkeller zur Verfügung.

Ein weiteres großes Highlight der Immobilie ist der wunderschön und mit viel Liebe zum Detail neu angelegte Garten. Garten und Terrasse wurden erst vor rund 1,5 Jahren umfassend neu gestaltet. Ein neuer Gartenzaun, Rollrasen, eine automatische Gartenbewässerungsanlage und ein Rasenmähroboter sorgen für Komfort und ein gepflegtes Erscheinungsbild.

Die neu angelegte Terrasse lädt mit ihrer modernen Glasüberdachung und der elektrischen Markise zu entspannten Stunden im Freien ein – ob beim Frühstück in der Morgensonne, beim gemütlichen Nachmittag mit der Familie oder bei einem Glas Wein an einem lauen Sommerabend.

**Eine Immobilie, die durch ihre gelungene Raumaufteilung, das außergewöhnliche Dachgeschoss-Atelier, den traumhaft angelegten Garten und die attraktive Wohnlage in Haunwöhr gleichermaßen überzeugt.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie für einen umfassenden ersten Eindruck auch vorab in einer virtuellen 360°-Tour. Den Link erhalten Sie bereits bei Ihrer Anfrage mit dem Download des Exposés.**

**Objektnummer: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr**

## **Ausstattung und Details**

- Doppelhaushälfte mit Dachgeschoss-Atelier
- Vollunterkellerung
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Drei Schlafzimmer im OG
- Lichtdurchflutetes Dachstudio
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken u. WC
- Terrasse im EG und Balkon im OG
- Sonniger, neu angelegter Garten mit hochwertigem Rollrasen
- Neuer Gartenzaun
- Automatische Gartenbewässerungsanlage
- Rasenmähroboter
- Neu angelegte Terrasse mit Glasüberdachung und elektrischer Markise
- Klimaanlage im DG
- Schwedenofen
- Glasfaser
- Garage mit elektrischem Torantrieb

**Objektnummer: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr**

## **Alles zum Standort**

Das Objekt liegt in schöner Wohnlage im begehrten Ingolstädter Süden - OT Haunwöhr. Die Stadtlage in Kombination mit der Nähe zum Ingolstädter Hauptbahnhof, zum Zentrum von Ingolstadt sowie den Autobahnanschluss A9 zeichnen die Ideallage dieser Immobilie aus. Alle wünschenswerten Einrichtungen wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Cafés, Restaurants, Bäckereien, Metzgereien, Schulen, Kindergärten, Fitnessstudios, uvm. befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus laden verschiedene Grün- und Parkanlagen zum verweilen ein.

**Objektnummer: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26146114 - 85051 Ingolstadt / Haunwöhr**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Andreas Lindner**

---

**Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt**

**Tel.: +49 841 - 99 33 27 22**

**E-Mail: [ingolstadt@von-poll.com](mailto:ingolstadt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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