

Lenting

# Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Gartenparadies auf fast 4.000 m<sup>2</sup> Grundstück

Property ID: 26146105



**PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98,85 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 3.780 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26146105 - 85101 Lenting**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 26146105 - 85101 Lenting

## At a glance

|                      |                          |                          |  |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| Property ID          | 26146105                 | Purchase Price           | 395.000 EUR  |
| Living Space         | ca. 98,85 m <sup>2</sup> | House                    | Single-family house /<br>Detached house                                    |
| Rooms                | 6                        | Commission               | 3,57 % (inkl. MwSt.)   |
| Bedrooms             | 4                        | Condition of<br>property | Needs renovation   |
| Bathrooms            | 1                        | Equipment                | Terrace, Guest WC,<br>Garden / shared use,<br>Built-in kitchen,<br>Balcony |
| Year of construction | 1934                     |                          |  |
| Type of parking      | 2 x Garage               |                          |  |

Property ID: 26146105 - 85101 Lenting

## Energy Data

|                                |                 |  |                             |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 442.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 25.07.2035      | Energy efficiency class                              | H                           |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1939                        |

Property ID: 26146105 - 85101 Lenting

## The property



Property ID: 26146105 - 85101 Lenting

## The property



Property ID: 26146105 - 85101 Lenting

## The property



Property ID: 26146105 - 85101 Lenting

## The property



Property ID: 26146105 - 85101 Lenting

## The property



Property ID: 26146105 - 85101 Lenting

## The property



Property ID: 26146105 - 85101 Lenting

## The property



Property ID: 26146105 - 85101 Lenting

## The property



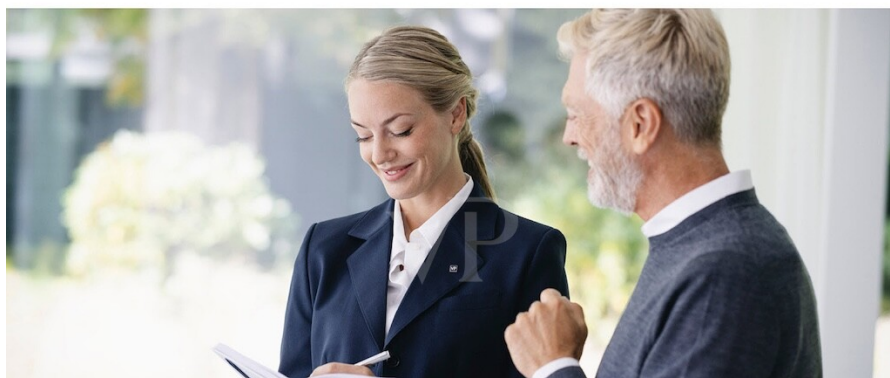
Property ID: 26146105 - 85101 Lenting

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Property ID: 26146105 - 85101 Lenting

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26146105 - 85101 Lenting**

## **A first impression**

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Gartenparadies auf einem fast 4.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück, direkt an der Stadtgrenze von Ingolstadt. Die Immobilie bietet insgesamt sechs gut geschnittene Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, und eignet sich ideal für eine Familie, die Wert auf Platz und individuelle Entfaltung legt.

Das Herzstück des Hauses ist das helle und großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einem überdachten und beheizten Wintergarten. Das angrenzende Esszimmer mit praktischer Durchreiche zur Küche sorgt für kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Arbeitszimmer, ebenfalls mit Zugang zum Wintergarten, sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich neben einem großen Schlafzimmer mit Balkonzugang zwei Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad, ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC.

Ein absolutes Highlight ist das weitläufige Gartenparadies: Neben einer großzügigen Terrasse erwartet Sie ein idyllischer Teich sowie eine beeindruckende Gartenfläche, die viel Ruhe und Privatsphäre bietet – ein perfekter Rückzugsort zum Entspannen. Dieses besondere Anwesen bietet darüber hinaus außergewöhnliches Potenzial, Haus und Garten in ein echtes Schmuckstück zu verwandeln.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dort zusätzlichen Stauraum mit zwei Abstellräumen, einem Hauswirtschaftsraum sowie einem Heizraum. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen zur Verfügung. Ein zusätzlicher Schuppen mit zwei weiteren Abstellräumen rundet das Angebot ab.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese beeindruckende 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.

**Property ID: 26146105 - 85101 Lenting**

## **Details of amenities**

- **Einfamilienhaus mit Vollunterkellerung**
- **Großzügiges Wohnzimmer**
- **Separates Esszimmer**
- **Drei Schlafzimmer im OG**
- **Zusätzliches Arbeitszimmer im EG**
- **Tageslichtbad**
- **Gäste-WC**
- **Gasheizung**
- **Zwei Lagerräume im KG**
- **Terrasse und Balkon**
- **Sehr großer Garten mit Teich**
- **Gewächshaus**
- **Schuppen mit zwei Abstellräumen**
- **2 x Garage, davon eine mit zusätzlichem Abstellraum**

**Property ID: 26146105 - 85101 Lenting**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage zwischen Oberhaunstadt und Lenting und überzeugt insbesondere durch ihre hervorragende Erreichbarkeit und verkehrsgünstige Anbindung.

Die Gemeinde Lenting bietet eine sehr gute Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind bequem erreichbar. Familien profitieren zudem von einem guten Angebot an Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahegelegene Autobahn A9 sowie die Bundesstraße B16 erreichen Sie die Stadt Ingolstadt in wenigen Minuten. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Pendler flexibel und schnell ihr Ziel erreichen.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung: Die umliegenden Felder sowie Rad- und Spazierwege laden zu Aktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu den vielfältigen kulturellen und gastronomischen Angeboten in Ingolstadt.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch ihre ideale Kombination aus zentraler Position und optimaler Verkehrsanbindung aus.

**Property ID: 26146105 - 85101 Lenting**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26146105 - 85101 Lenting**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Andreas Lindner**

---

**Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt**

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

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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