

Lenting

Repräsentativ großzügiges Architekten-Einfamilienhaus mit DG ELW in ruhiger Wohnlage

Property ID: 26146014



PURCHASE PRICE: 945.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 335 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.250 m²

Property ID: 26146014 - 85101 Lenting

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

Property ID: 26146014 - 85101 Lenting

At a glance

Property ID	26146014
Living Space	ca. 335 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	4
Year of construction	1980
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	945.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	3,57 % (inkl. MwSt.)
Modernisation / Refurbishment	2011
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 165 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26146014 - 85101 Lenting

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	11.08.2036
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	51.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 26146014 - 85101 Lenting

The property



Property ID: 26146014 - 85101 Lenting

The property



Property ID: 26146014 - 85101 Lenting

The property



Property ID: 26146014 - 85101 Lenting

The property



Property ID: 26146014 - 85101 Lenting

The property



Property ID: 26146014 - 85101 Lenting

The property



Property ID: 26146014 - 85101 Lenting

The property



Property ID: 26146014 - 85101 Lenting

The property



Property ID: 26146014 - 85101 Lenting

The property



Property ID: 26146014 - 85101 Lenting

The property



Property ID: 26146014 - 85101 Lenting

The property

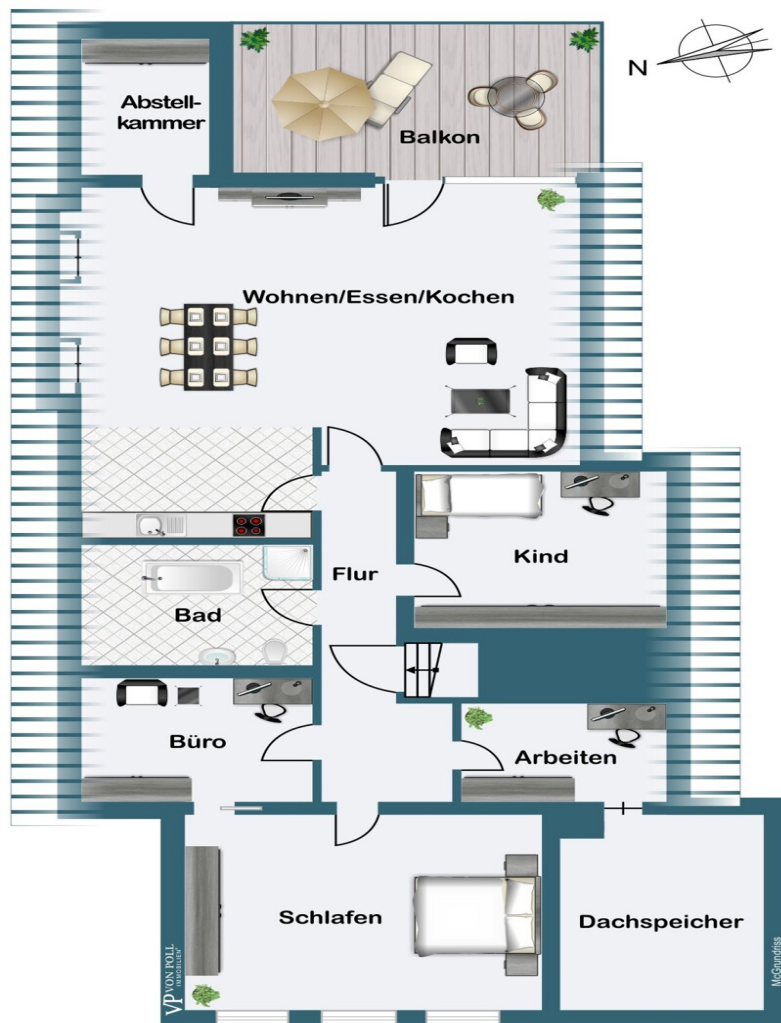


Property ID: 26146014 - 85101 Lenting

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: 26146014 - 85101 Lenting

A first impression

Willkommen zu diesem repräsentativen Architekten-Einfamilienhaus, das mit einer Wohnfläche von ca. 335 m² im Erdgeschoss und Dachgeschoss sowie weiteren ca. 165 m² Nutzfläche im ausgebauten Kellergeschoss und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.250 m² viel Platz und Privatsphäre bietet. Die Immobilie aus dem Baujahr 1980 liegt in einer ruhigen Wohnlage und überzeugt durch ihre durchdachte Raumgestaltung sowie zahlreiche Komfortmerkmale, die sie zu einem attraktiven Wohnsitz für anspruchsvolle Familien machen.

Bereits von außen besticht das Einfamilienhaus durch seine markante Architektur mit ansprechender Putzfassade und bodentiefen Fensterflächen. Die große Doppelgarage mit Elektrotorantrieb und separatem Geräte-/Fahrradraum ermöglicht komfortables Parken mit zusätzlichem Stauraum.

Das Raumangebot im Wohnbereich verteilt sich auf insgesamt acht vielseitig nutzbare Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und drei Bäder. Die komfortabel großzügigen und hellen Wohnräume werden durch großformatige Fensterfronten mit Blick in den fast uneinsehbaren Garten sowie einen offenen Wohn-/Essbereich mit angrenzender offener Küche geprägt. In der Küche schließen sich praktisch eine Speis und ein Hauswirtschaftsraum an. Das gemütliche Kaminzimmer direkt neben dem Wohnzimmer lädt mit Kaminofen und charmantem Raumkonzept zum Verweilen ein und bietet Zugang zur großen, weitgehend überdachten Terrasse mit offenem Kamin.

Zwei Kinderzimmer im Erdgeschoss verfügen zusammen über ein eigenes Duschbad – ideal für die Bedürfnisse von Familien mit Kindern. In der oberen Etage befindet sich ein großzügiger DG-Ausbau inkl. Atelier-Bereich mit charakteristische Dachbalken, viel Lichteinfall und Zugang zum überdachten Balkon. Weitere Räume im Dachgeschoss eröffnen vielseitige Wohn- oder Arbeitsmöglichkeiten. Ein eigenes Bad ergänzt diese Etage funktional.

Der Keller wurde aufwendig ausgebaut und bietet neben einer einladenden Kellerbar, Partyraum, Weinkeller und großzügigem Hobbyraum eine Gäste-Schlafmöglichkeit. Darüber hinaus lädt ein großzügiger Saunabereich mit Duschbad und WC zum Entspannen ein. Eine Kelleraußentreppe sorgt für einen zusätzlichen Zugang ins Freie und kurze Wege zur Garage. Helle Holzeinbauten und eine hochwertige Bar in Landhausstil-Optik charakterisieren den besonderen Charme des Kellerbereichs.

Das ca. 1.250 m² große Grundstück bietet einen großen, kaum einsehbaren Garten mit hoher

Privatsphäre, während die Terrasse mit offenem Außenkamin im Erdgeschoss nicht nur geselliges Beisammensein im Freien ermöglicht, sondern auch das stimmungsvolle Ambiente unterstreicht.

Nach heutigem Zeitgeist bedarf das Haus einer Renovierung, wurde jedoch zuletzt 2011 mit einer Wärmepumpe modernisiert und bietet somit bereits einen fortschrittlicheren energetischen Heizungs-Standard.

Zusammengefasst überzeugt dieses großzügige Einfamilienhaus durch individuelle Architektur, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, komfortabel großzügige und helle Wohnräume sowie einen äußerst flexiblen Grundriss. Nutzen Sie die Gelegenheit und erfüllen Sie sich diesen Wohnraum für Ihre Familie mit hoher Lebensqualität in ruhiger Wohnlage.

Property ID: 26146014 - 85101 Lenting

All about the location

Lenting besticht als eine kleine, wohlhabende Pendlergemeinde in unmittelbarer Nähe zu Ingolstadt und vereint auf harmonische Weise ländliche Ruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine hohe Kaufkraft und stabile Eigentümerquoten aus, was für eine sichere und wertbeständige Wohnumgebung spricht. Mit einem kontrollierten Neubauangebot und einer niedrigen Leerstandsrate bietet Lenting Familien ein besonders attraktives Umfeld, das sowohl Lebensqualität als auch langfristige Investitionssicherheit gewährleistet. Die Nähe zum wirtschaftsstarken Ingolstadt eröffnet vielfältige berufliche Perspektiven, während die ruhige Lage Raum für Erholung und familiäres Miteinander schafft.

Die familienfreundliche Atmosphäre Lentings zeigt sich in der liebevollen Gestaltung des Ortsbildes und der starken Gemeinschaft, die hier gelebt wird. Die überschaubare Größe der Gemeinde ermöglicht ein vertrautes Miteinander und ein sicheres Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe laden zu aktiver Freizeitgestaltung ein und fördern die gesunde Entwicklung der Jüngsten. Die naturnahe Umgebung bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für gemeinsame Ausflüge und Erholung im Grünen – ideal für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen.

In puncto Bildung und Betreuung präsentiert sich Lenting als idealer Wohnort für Familien. Kindertageseinrichtungen wie St. Josef und St. Walburga sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bieten liebevolle Betreuung in wohnortnaher Umgebung. Die Grund- und Mittelschule Lenting ist ebenfalls bequem in etwa zwölf Minuten zu Fuß erreichbar, was kurze und sichere Schulwege garantiert. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch weiterführende Schulen in der nahen Umgebung, die ebenfalls gut angebunden sind. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung hervorragend gewährleistet. So sind die wichtigsten Gesundheitsdienste schnell erreichbar und bieten Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz.

Auch die Nahversorgung und Freizeitgestaltung kommen in Lenting nicht zu kurz: Supermärkte wie Rewe und NORMA sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen einen entspannten Einkauf. Für genussvolle Momente sorgen eine Auswahl an Restaurants und Cafés, die kulinarische Vielfalt in angenehmer Atmosphäre bieten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung gegeben, sodass auch ohne Auto eine flexible Mobilität gewährleistet ist. Die Nähe zur Autobahn ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Ausflugsziele.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich infrastrukturell bestens erschlossenes Zuhause suchen, bietet Lenting eine einzigartige Kombination aus Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunftsperspektive. Hier finden Kinder einen behüteten Raum zum Aufwachsen, während Eltern die Vorzüge eines ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnortes genießen können – ein idealer Lebensmittelpunkt für die ganze Familie.

Property ID: 26146014 - 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 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.

Property ID: 26146014 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com