

Lenting

Repräsentativ großzügiges Architekten-Einfamilienhaus mit DG ELW in ruhiger Wohnlage

Codice oggetto: 26146014



PREZZO D'ACQUISTO: 945.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 335 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.250 m²

Codice oggetto: 26146014 - 85101 Lenting

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26146014 - 85101 Lenting

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26146014
Superficie netta	ca. 335 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	945.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	3,57 % (inkl. MwSt.)
Modernizzazione / Riqualificazione	2011
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 165 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26146014 - 85101 Lenting

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	11.08.2036
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	51.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 26146014 - 85101 Lenting

La proprietà



Codice oggetto: 26146014 - 85101 Lenting

La proprietà



Codice oggetto: 26146014 - 85101 Lenting

La proprietà



Codice oggetto: 26146014 - 85101 Lenting

La proprietà



Codice oggetto: 26146014 - 85101 Lenting

La proprietà



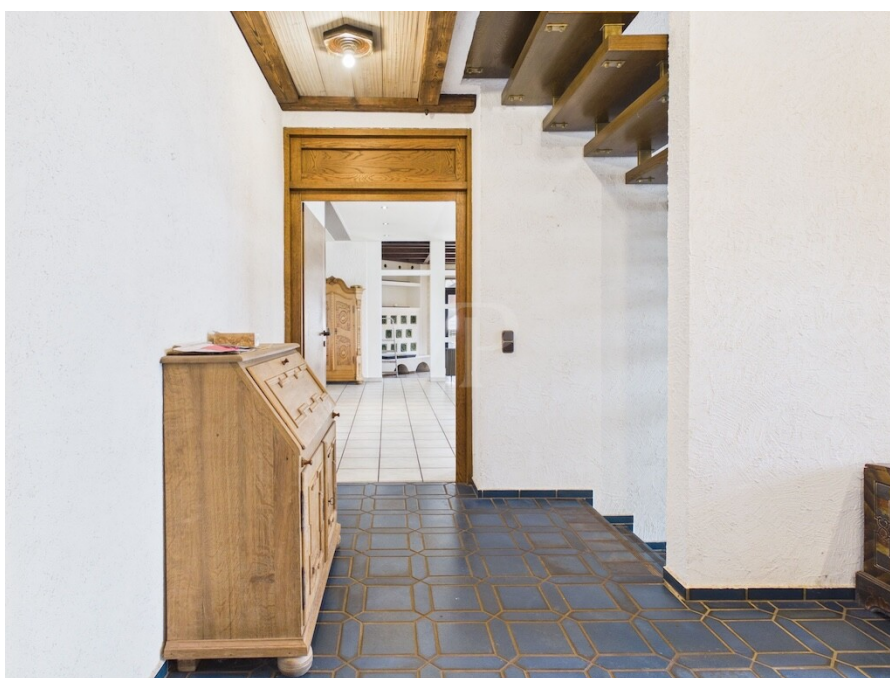
Codice oggetto: 26146014 - 85101 Lenting

La proprietà



Codice oggetto: 26146014 - 85101 Lenting

La proprietà



Codice oggetto: 26146014 - 85101 Lenting

La proprietà



Codice oggetto: 26146014 - 85101 Lenting

La proprietà



Codice oggetto: 26146014 - 85101 Lenting

La proprietà



Codice oggetto: 26146014 - 85101 Lenting

La proprietà

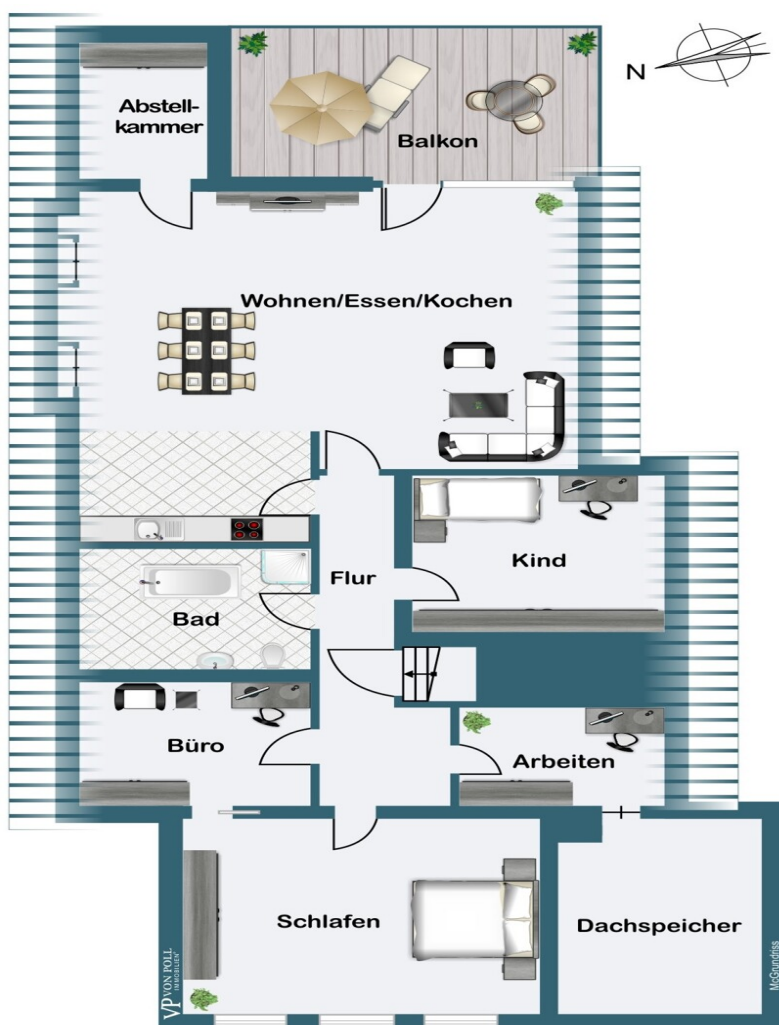


Codice oggetto: 26146014 - 85101 Lenting

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26146014 - 85101 Lenting

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26146014 - 85101 Lenting

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26146014 - 85101 Lenting

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26146014 - 85101 Lenting

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andreas Lindner

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

E-Mail: ingolstadt@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com