Ingolstadt

BESTE LAGE - Großes Einfamilienhaus mit Schwimmbad in IN-West, Baggerseeviertel

Objektnummer: 26146017



KAUFPREIS: 1.775.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 237 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 954 m²

Objektnummer: 26146017 - 85049 Ingolstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26146017 - 85049 Ingolstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26146017
Wohnfläche	ca. 237 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.775.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26146017 - 85049 Ingolstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	13.10.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	240.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26146017 - 85049 Ingolstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26146017 - 85049 Ingolstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26146017 - 85049 Ingolstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26146017 - 85049 Ingolstadt

Die Immobilie

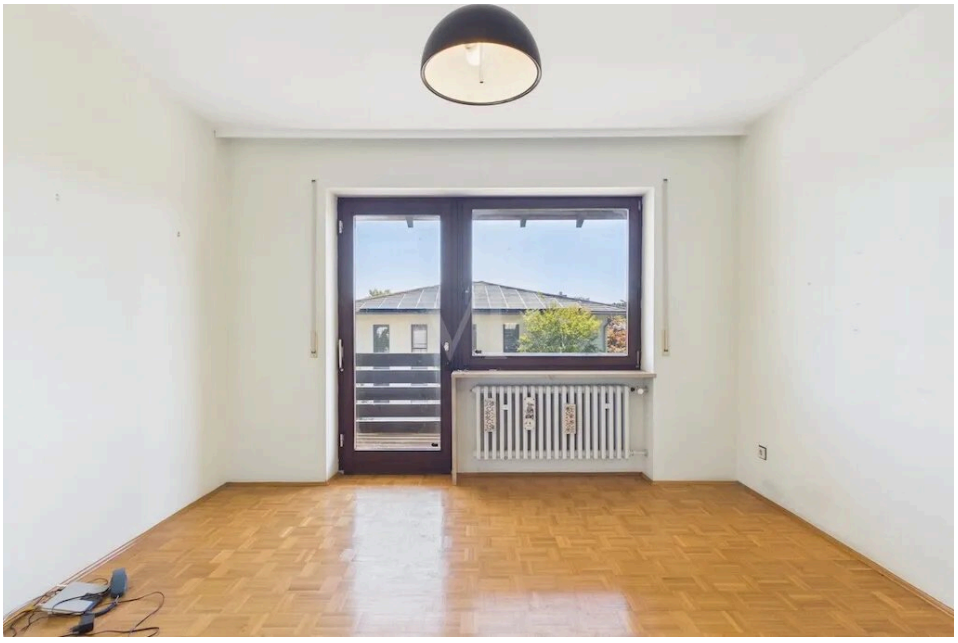




Objektnummer: 26146017 - 85049 Ingolstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26146017 - 85049 Ingolstadt

Die Immobilie

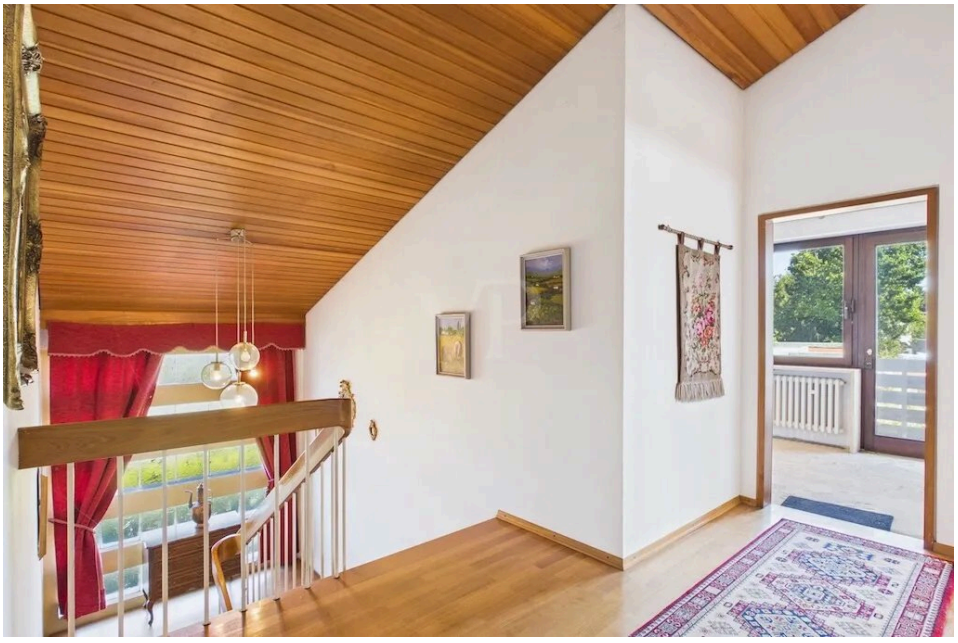




Objektnummer: 26146017 - 85049 Ingolstadt

Die Immobilie

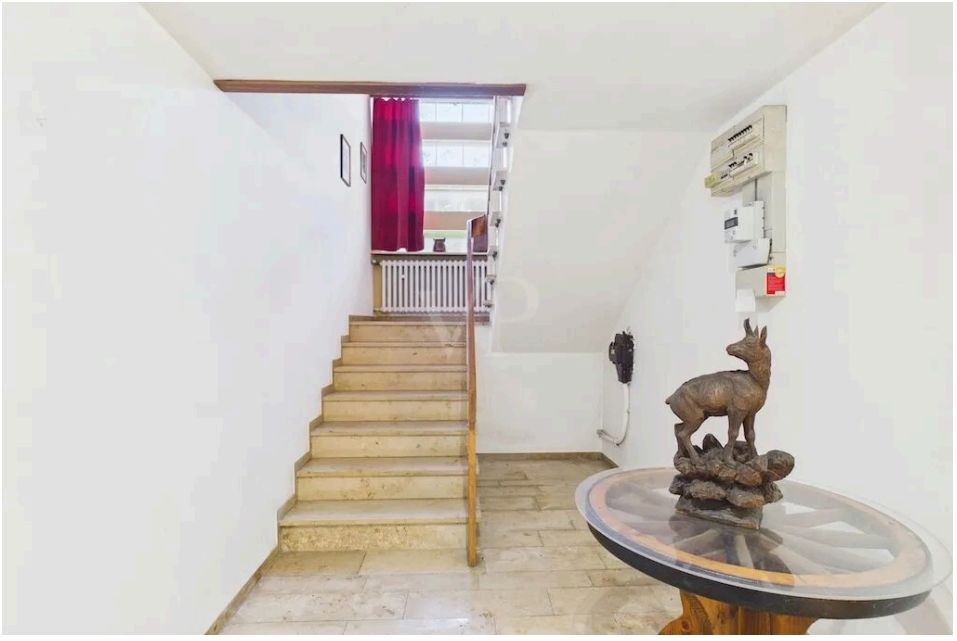




Objektnummer: 26146017 - 85049 Ingolstadt

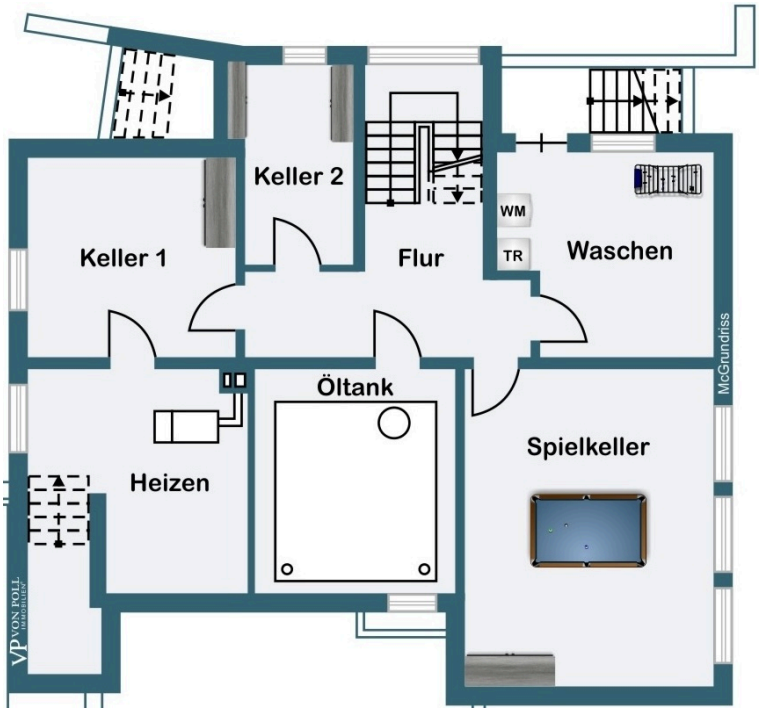
Die Immobilie

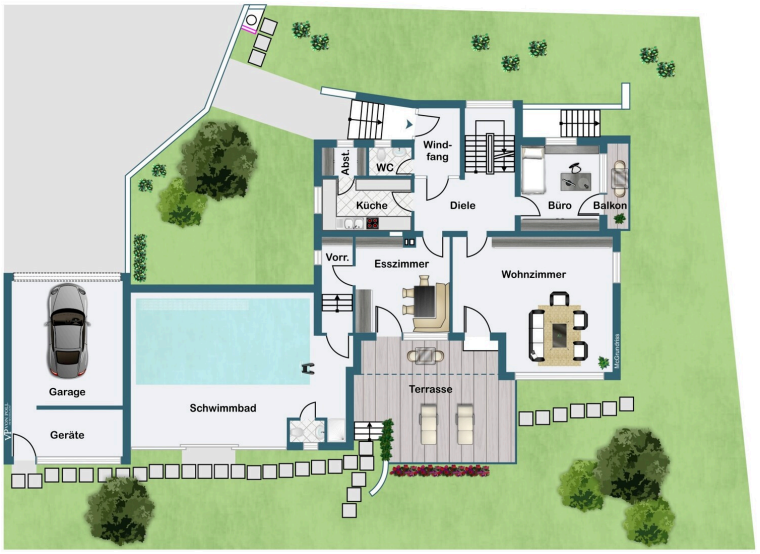


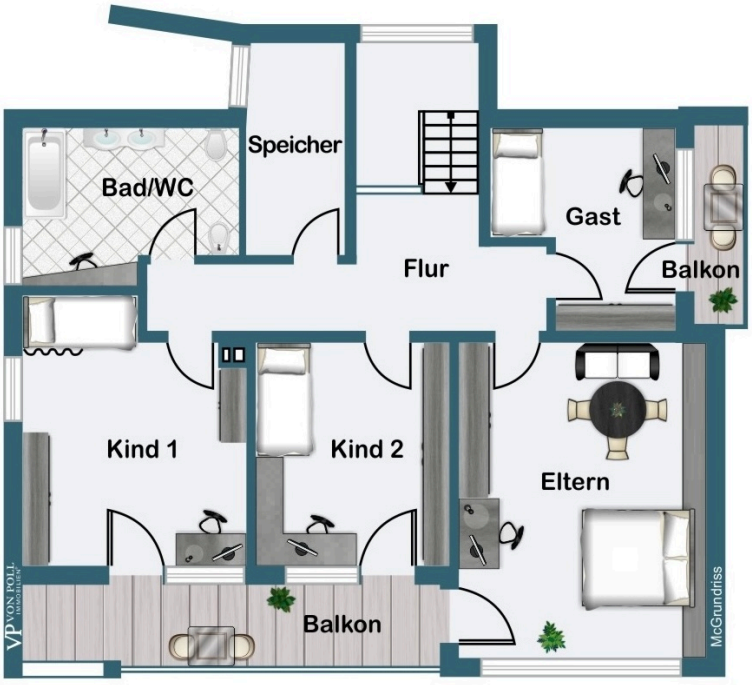


Objektnummer: 26146017 - 85049 Ingolstadt

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: 26146017 - 85049 Ingolstadt

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein sehr großzügiges Einfamilienhaus mit Indoor-Schwimmbad auf einem fast 1.000 Quadratmeter großem Grundstück in bester Wohnlage, Ingolstadt-West, Baggerseeviertel.

Die Architektur des Einfamilienhause aus den 1970er Jahren bringt Charakter und Substanz, die schon beim Betreten der exklusiven Immobilie spürbar sind. Weitläufigkeit bestimmt den ersten Eindruck: Der Eingangsbereich öffnet sich mit einer repräsentativen Diele, Marmorböden und einer eleganten Holztreppe zu den Stockwerken im Obergeschoss und Keller. Das Raumgefühl setzt sich fort im Wohnzimmer, wo eine breite Fensterfront das Licht geradezu einfängt und sich der Blick ins Grüne verliert.

Im Herzen des Hauses lädt das Esszimmer zu langen Gesprächen und kulinarischen Genüssen mit der Familie und Freunden am Tisch ein. Von hier aus führt der Weg über eine kleine Diele auch direkt zum imposanten Schwimmbad, in welchem nach einer Reaktivierung und Renovierung selbst anspruchsvolle Wünsche nach sportlicher Entspannung und gemütlichen Relaxen Erfüllung finden werden. Neben Wohnzimmer, Esszimmer, Küche und WC steht im Erdgeschoss noch eine weiteres Zimmer für Gäste oder Büro zur Verfügung.

Im Obergeschoss entfaltet sich die Großzügigkeit weiter: Vier Schlafzimmer bieten komfortabel Platz für jedes Familienmitglied. Das Hauptschlafzimmer ist lichtdurchflutet, mit weitem Blick durch eine wiederum breite Fensterfront und direktem Zugang zum Balkon. Jedes Zimmer im Obergeschoss verfügt über einen Balkonzugang.

Im Untergeschoss eröffnet sich ein weiteres Feld für Hobbys und persönliche Projekte. Tageslicht strömt durch die Fenster in den Hobbyraum, großzügig bemessen und bereit für neue Ideen. Eine Doppelgarage und mehrere Abstellmöglichkeiten runden das Angebot ab und sorgen für einen komfortablen Alltag.

Dieses Haus lebt von seiner Substanz und dem Potential, mit eigenen Ideen belebt zu werden. Die durchdachte Raumaufteilung, das Schwimmbad und die solide Bauweise schaffen eine hervorragende Basis für kommende Jahre. Wer Wert legt auf ein großzügiges Grundstück in erstklassiger Wohnlage, vielfältige Rückzugsorte und Komfort wünscht, findet hier einen Ort, dessen Charakter jeden Tag aufs Neue inspiriert.

Objektnummer: 26146017 - 85049 Ingolstadt

Alles zum Standort

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Ingolstadt - Alter Westen - Baggerseeviertel

Ingolstadt besticht als wirtschaftlich dynamische Stadt mit rund 140.000 Einwohnern und einem starken industriellen Fundament, das insbesondere durch den Automobilsektor geprägt ist. Die Stadt vereint eine moderne Infrastruktur mit einem vielfältigen Bildungsangebot und einer ausgezeichneten Gesundheitsversorgung, die den Alltag für Familien besonders angenehm gestaltet. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung über Schiene und Autobahn sind Berufspendler ebenso gut angebunden wie Freizeitliebhaber, was Ingolstadt zu einem lebenswerten und zukunftssicheren Standort macht.

Das hier beschriebene Wohnumfeld zeichnet sich durch seine familienfreundliche Atmosphäre und die Nähe zu zahlreichen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten aus. In einer ruhigen und sicheren Nachbarschaft finden Familien den idealen Rückzugsort, der zugleich durch seine gute Erreichbarkeit und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen überzeugt.

Für Familien bietet die Lage eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die in nur etwa 12 bis 22 Minuten fußläufig erreichbar sind. Von renommierten Gymnasien und Realschulen über Kindergärten bis hin zu Hochschulen – die gesamte Bildungslandschaft ist in unmittelbarer Nähe vorhanden und sorgt für eine optimale Förderung der Kinder. Die Gesundheitsversorgung ist durch mehrere Apotheken und Fachärzte, die in rund 15 bis 17 Minuten zu Fuß erreichbar sind, hervorragend gewährleistet.

Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz: Sportbegeisterte Familien finden in nur 7 Minuten Fußweg den MTV, während das Freibad Ingolstadt mit seinen weitläufigen Grünflächen und Wassersportmöglichkeiten in etwa 10 Minuten erreichbar ist. Spielplätze wie der Künettegraben laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein, und kulturelle Highlights wie das Altstadttheater sind in angenehmen 14 Minuten zu Fuß erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Aldi Süd, Edeka und NORMA in einem Umkreis von 14 bis 17 Minuten zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Busstationen Brodmühlweg und Westfriedhof / Brodmühlweg gewährleistet, die jeweils in 6 bis 8 Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben: eine sichere, gepflegte Umgebung, exzellente Bildungschancen, umfassende

Gesundheitsversorgung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten – eingebettet in die lebendige und zugleich behagliche Atmosphäre Ingolstadts. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Objektnummer: 26146017 - 85049 Ingolstadt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26146017 - 85049 Ingolstadt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com