Lenting

Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Gartenparadies auf fast 4.000 m² Grundstück

Objektnummer: 26146105



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98.85 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3780 m²

Objektnummer: 26146105 - 85101 Lenting

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

Objektnummer: 26146105 - 85101 Lenting

Auf einen Blick

Objektnummer	26146105
Wohnfläche	ca. 98.85 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1934
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26146105 - 85101 Lenting

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.07.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	442.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1939

Objektnummer: 26146105 - 85101 Lenting

Die Immobilie





Objektnummer: 26146105 - 85101 Lenting

Die Immobilie





Objektnummer: 26146105 - 85101 Lenting

Die Immobilie





Objektnummer: 26146105 - 85101 Lenting

Die Immobilie

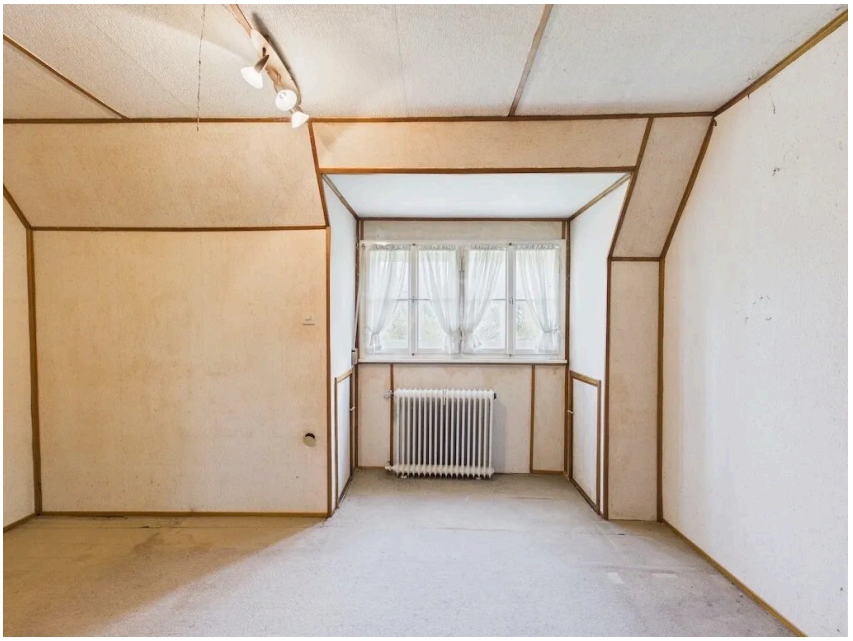




Objektnummer: 26146105 - 85101 Lenting

Die Immobilie





Objektnummer: 26146105 - 85101 Lenting

Die Immobilie





Objektnummer: 26146105 - 85101 Lenting

Die Immobilie





Objektnummer: 26146105 - 85101 Lenting

Die Immobilie





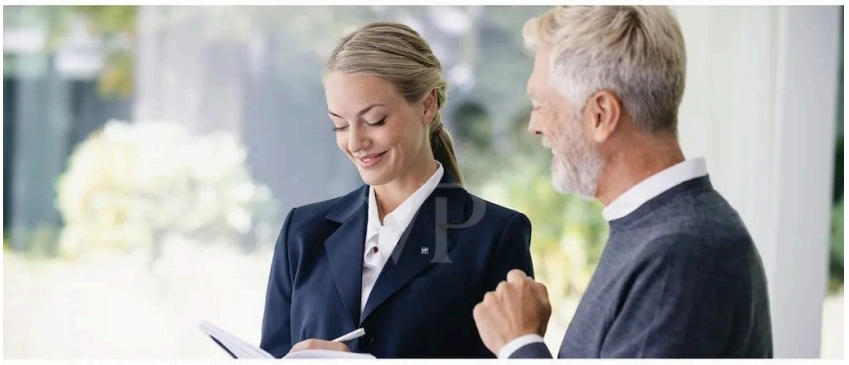
Objektnummer: 26146105 - 85101 Lenting

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 26146105 - 85101 Lenting

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: 26146105 - 85101 Lenting

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Gartenparadies auf einem fast 4.000 m² 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.

Objektnummer: 26146105 - 85101 Lenting

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26146105 - 85101 Lenting

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26146105 - 85101 Lenting

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: 26146105 - 85101 Lenting

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