ANDREA KLEIN
Ausgewählte Immobilien in München

Ingolstadt Ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit sonnenverwöhntem Garten

Eckdaten	
Wohnfläche	120 m²
Grundstücksfläche	343 m²
Zimmer	6

Objektbeschreibung

Erbaut wurde die Immobilie im Jahre 1972 und verfügt heute über einen guten Allgemeinzustand.
Die Wohnfläche von ca. 120m² teilt sich in Erd-, Ober- und Dachgeschoß auf. Das Objekt ist voll unterkellert.
Sie betreten das Wohnhaus von der Nordseite her und gelangen über einen kleinen Windfang (mit Gäste-WC und Garderobe) in den Hauptflur. Von hier aus erreichen Sie die geräumige Küche sowie das helle, großzügige Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zur überdachten Terrasse und weiter in den Garten.
Das Obergeschoß bietet ein Elternschlafzimmer mit Südbalkon, zwei mögliche Kinderzimmer sowie ein neuwertig ausgestattetes, barrierefreies Badezimmer.
Das Dachgeschoß wurde vor einigen Jahren ausgebaut und bietet nun einen großen Wohnraum mit eigenem kleinem Badezimmer.
Das Untergeschoß verfügt über ein Souterrain; dieser Tageslichtraum und ein weiterer Angrenzender werden derzeit als Büro genutzt. Neben dem Heiz- und Tankraum sind weiterhin im Untergeschoß der Waschraum sowie ein Lagerraum mit kleiner Werkstatt untergebracht. Über die überdachte Außentreppe gelangen Sie ganz praktisch in den Garten.
Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Laminat und Fliesen.
Beheizt wird die Immobilie mit einer Öl-Zentralheizung (Heizkörper). Im neuwertigen Badezimmer im Obergeschoß

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

ist zusätzlich eine Fußbodenheizung eingebaut.
Der gepflegt angelegte Garten mit seinem schmucken Gartenhaus ist hauptsächlich nach Süden und Westen ausgerichtet.
Zur Immobilie gehört eine Einzelgarage, welche sich nicht direkt am Grundstück sondern ein paar Schritte vom Objekt entfernt, nämlich gegenüberliegend, befindet.
… eine gute Gelegenheit für die kleine bis mittelgroße Familie.

Lage

Ca. 4 Autominuten vom Ingolstädter Zentrum entfernt, befindet sich diese Doppelhaushälfte in ruhiger und angenehmer Wohnlage.

Sonstiges

Weitere Informationen zur Immobilie: die Einbauküche ist im Kaufpreis mit enthalten (falls gewünscht) die Treppe vom Erd- in das Obergeschoß ist mit einem im Kaufpreis enthaltenen Sitzlift Flow 2 (Bj.: 2008) ausgestattet (falls gewünscht) schwellenlose, verbreiterte Türen im Obergeschoß teilweise neue Bodenbeläge im Haus der Südbalkon wurde erst neulich renoviert (hochwertiger Holzdielenboden und Edelstahlgeländer) Wärmedämmung / neue Fassade auf der Westseite des Hauses neue Dacheindeckung
Das Grundstück mit seinen ca. 343,08 m² teilt sich auf in 288 m² Hofraum Garten 21,33 m² (anteilig) Weg zum Haus 17 m² Einzelgarage 16,75 m² (anteilig) Hof und Gebäudefläche / Zufahrt zur Garage
Wir handeln im Alleinauftrag.
Energieausweis liegt vor.

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3.57% v. Netto-VK Preis

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	120 m²
Grundstücksfläche	343 m²
Zimmer	6
Baujahr	1971
Verkaufsstatus	verkauft

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

ANDREA KLEIN
Ausgewählte Immobilien in München

Ansprechpartner

Andrea Klein
Andrea Klein Immobilien - Zweigstelle Ostbayern
Sudetenring 33
94234 Viechtach

Mobil	+49 171 5424496
Zentrale	+49 9942 9480339
Fax	+49 9942 9480333
E-Mail	info@immobilien-andrea-klein.de

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.