

# EIN ANGEBOT VON IMMOBILIEN-NEUMANN.COM

---

## Schönes Reihenmittelhaus in guter Lage

, 85055 Ingolstadt  
**gepflegt**

---

### Objektbeschreibung:

Hier bietet sich die Möglichkeit eine schönes & gepflegtes Reihenmittelhaus in guter Lage mit optimaler Anbindung, Baujahr 1980 und einer Wohnfläche von ca. 115,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu erwerben.

Das Wohnhaus besteht aus Keller-, Erd- und Dachgeschoss, sowie mehreren Zwischengeschoßen.

Im Erdgeschoss ist ein Flurbereich, Koch-/Essbereich mit integrierter Einbauküche, sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zum großzügigen Terrassenbereich vorhanden.

In den weiteren Geschossen sind ein Badezimmer mit freistehender Badewanne und begehbare Dusche, ein Waschraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss (Anschluss für Gäste-WC vorhanden) mit Waschbecken, sowie drei Schlafzimmern vorzufinden.

Der Grundriss des Fertighauses ist aufgrund seiner anspruchsvollen Architektur modern und nutzbar gestaltet. Durch die zahlreichen Fensterflächen wirken die Räumlichkeiten hell und lichtdurchflutet.

Im Außenbereich ist eine Garage, sowie eine herrlich sonnige, kürzlich renovierte, Terrasse vorzufinden.

Den zukünftigen Hauseigentümern steht zudem ein vor ca. 3 Jahren neu errichteter Kinderspielplatz mit Rutsche, Klettersteig, Schaukel, usw. zur Verfügung.

Sinnvolle Renovierungsarbeiten wurden durchgeführt, wie:

- 12/2014 Heizkesseltausch - Umstellung von Gas auf Gasbrennwerttechnik
- 2014 Bad komplett erneuert inkl. freistehender Badewanne, Dusche, Designheizkörper
- 2018 tlw. Erneuerung der Böden mit Laminat und PVC
- 2022 Terrasse mit Terrassenplatten und Zaun mit Beleuchtung mit WPC als Sichtschutz.

---

### Ausstattung:

Fertighaus, Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung, Garage, Gasheizung, Schwedenofen, Einbauküche mit Elektrogeräten, Fliesen, Vinyl, Laminat, Garage

### Lagebeschreibung:

Das Verkaufsobjekt befindet sich in einer ruhigen Reihenhausanlage mit Garagen.

Die Straße, wo sich auch die zu verkaufende Immobilie befindet, liegt in einer Sackgasse, somit ruhiger Lage, mit wenig Durchfahrtsverkehr.

Mit der Anbindung an die A9 und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe lässt sich hier ca. 2 km nordöstlich der charmanten Altstadt ein komfortabler Alltag gestalten.

Die Nachbarschaft ist geprägt vom überwiegend familiärem, freundschaftlichem und hilfsbereitem Umfeld.

Sämtliche Belange des täglichen Lebens sind in nächster Nähe vorzufinden, wie z.B. Apotheken, Supermarkt, Ärzte,

usw.

Zahlreiche Cafés, Restaurants und Dienstleister ergänzen die Umgebung weiterhin. Zudem ist ein Metzger, drei Kindergärten und eine Mittelschule fußläufig zu erreichen.

Die nächste Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Hauptbahnhof Ingolstadt wird mit den öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb von ca. einer halben Stunde erreicht, während der ca. 2 km entfernte Bahnhof Ingolstadt-Nord bereits an den Regionalverkehr anschließt. Über die Auffahrt Ingolstadt-Nord kann zügig auf die Autobahnausfahrt A9 aufgefahren werden und auch die Bundesstraßen 13 und 16a sind in Kürze erreichbar.

Sonstiges:

Alle Angaben über dieses Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Mit diesem Exposé werden ausschließlich Angaben und Unterlagen der Eigentümer bzw. eines Dritten weitergegeben.

Kontakt Mobil: Fa. Neumann Immobilien: 0151/64312165

---

## **Energieausweis**

---

Ausweisart: Bedarfsausweis

Kennwert: 171,40 kWh/(m<sup>2</sup> a)

Energieeffizienzklasse: F

Heizungsart: Gas

Ausstellungsdatum: 11.08.2017

Ausweis gueltig bis: 10.08.2027

Baujahr: 1980

**gute Lage**

Wohnflaeche: ca. 115,00 m<sup>2</sup>

Grund: ca. 128,00 m<sup>2</sup>

Preis / Status: 429.000.-€





























## IMPRESSUM

---

Angaben gemäß § 5 TMG

Neumann Immobilienagentur und Bauerhaltungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Gaimersheimer Straße 12  
85057 Ingolstadt

Vertreten durch

Neumann Immobilienagentur und Bauerhaltung Beteiligungsgesellschaft mbH  
(Registereintrag HRB 5217, Amtsgericht Ingolstadt)  
welche vertreten wird durch Geschäftsführer Herrn Karl Heinz Neumann

Kontakt

Telefon: 0841 / 88 63 62 62  
Telefax: 0841 / 88 63 62 61  
E-Mail: [info@immobilien-neumann.com](mailto:info@immobilien-neumann.com)

Registereintrag

Eintragung im Handelsregister.  
Registergericht: Ingolstadt  
Registernummer: HRA 2289

Umsatzsteuer

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:  
DE266240957

Mitgliedschaften und Zuordnungen

Mitglied Handwerkskammer München/Oberbayern, Betriebsnr. 7069187  
Mitglied IHK München, Identnummer HR01548517  
Gewerbeamt IHK München, Oberbayern, Max-Joseph-Str.2, 80333 München, laut Gewerbeordnung §34c  
Staatlich geprüfter und zugelassener Fachbetrieb für Asbestsanierung nach TRGS519  
IHK Vermittlerregister § 11a Gewerbeordnung, Registernummer D-9B8C-YGHS4-94

Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung

Name und Sitz des Versicherers:  
Allianz Versicherungs-AG, 10900 Berlin

Geltungsraum der Versicherung: Deutschland

Streitschlichtung

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

## Haftung für Inhalte

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir als Diensteanbieter jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen.

Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt. Eine diesbezügliche Haftung ist jedoch erst ab dem Zeitpunkt der Kenntnis einer konkreten Rechtsverletzung möglich. Bei Bekanntwerden von entsprechenden Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend entfernen.

## Haftung für Links

Unser Angebot enthält Links zu externen Websites Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Die verlinkten Seiten wurden zum Zeitpunkt der Verlinkung auf mögliche Rechtsverstöße überprüft. Rechtswidrige Inhalte waren zum Zeitpunkt der Verlinkung nicht erkennbar.

Eine permanente inhaltliche Kontrolle der verlinkten Seiten ist jedoch ohne konkrete Anhaltspunkte einer Rechtsverletzung nicht zumutbar. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen.

## Urheberrecht

Die durch die Seitenbetreiber erstellten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Soweit die Inhalte auf dieser Seite nicht vom Betreiber erstellt wurden, werden die Urheberrechte Dritter beachtet. Insbesondere werden Inhalte Dritter als solche gekennzeichnet. Sollten Sie trotzdem auf eine Urheberrechtsverletzung aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Inhalte umgehend entfernen.