



Immobilien-Exposé

**Bieten auf Traumlage: Architekten Villa
in Ingolstädter Westviertel zum Verkauf**

Objekt-Nr.:
7023#WcLsTy

Zum Kauf

in Ingolstadt



Details

Einliegerwohnung vorhanden

Kamin

Gäste-WC

Kaufpreis

2.100.000 €

Wohnfläche

ca. 279 m²

Zimmer

9

Nutzfläche

ca. 360 m²

Grundstücksfläche

ca. 1.671 m²

verfügbar ab

ab sofort

Provisionspflichtig

Ja

Modernisierungen

1993

Einliegerwohnung vorhanden

Ja

Baujahr

1980

Bauweise

Massiv

Unterkellert

Ja

Etagen

2

Schlafzimmer

5

Badezimmer

3

Separate WCs

2

Terrassen

1

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Küche

Einbauküche

Boden

Fliesen, Teppich

Kamin

Ja

Gäste-WC

Ja

Käuferprovision

3,57%

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl 4
Garage	Anzahl 2

Beschreibung

Diese Immobilie wird über ein professionelles Angebotsverfahren verkauft. Die Besichtigung erfolgt durch Vergabe von Einzelterminen. Der angegebene Kaufpreis ist daher als Startpreis zu verstehen. Sofern Sie sich für diese Immobilie interessieren, erhalten Sie nach Vorstellung und Besichtigung des Objektes die Möglichkeit ein Gebot abzugeben. Das Verfahren läuft bis zum 02.05.2025 12:00 Uhr MEZ. Falls Sie überboten werden, erhalten Sie eine Nachricht und können jederzeit und beliebig oft bieten.

Seltene Gelegenheit in direkter Nähe zum Baggersee:

Wir möchten Ihnen eine Flachdach Architekten Villa auf einem 1671 qm großen Traumgrundstück mit unverbautem Blick in bester Lage des Ingolstädter Westens vorstellen.

Hier wohnen Sie an Ingolstadts erster Adresse und das ohne dichte Nachbarschaftsbebauung- sowohl auf der Süd- wie auch auf der Westseite des Anwesens. Eine unglaubliche Gelegenheit für Sie, um ein absolutes Filetstück zu erwerben.

Bereits beim Betreten des Vorgartens eröffnet sich eine prachtvolle Gartenanlage.

Der Weg zur Haustür säumt sich durch opulente Gräser und Büsche, eingefasst durch ein hölzernes Pergoladach.

Im Eingangsbereich findet sich neben einem Gäste WC auch genügend Platz für eine große Garderobe.

Das große Wohnzimmer mit Grundofen bietet einen Austritt auf die überdachte West-Terrasse hinaus in das opulente parkähnliche Anwesen. Verschiedene Laubbäume rahmen das große Sitzplateau und eröffnen im Westen einen spektakulären unverbauten Weitblick über die Gartenebene bis hin zu den Baumkronen des Baggersees. Auf der Südseite genießen Sie ebenfalls den Luxus an keine direkte Nachbarschaftsbebauung anzuschließen. Hier führt nur ein kleiner romantischer Weg entlang über welchen Sie direkt zu den angrenzenden Wiesen gelangen.

Im Wohnzimmer sorgt der Kamin für ein behagliches Raumgefühl. Neben dem Kaminsitz bietet die Geräumigkeit des Wohnbereichs genügend Platz für eine Sofalandschaft.

Der großzügige Essbereich schließt an die offene Küche und einen geschlossenen Serviceküchenbereich bzw. Hauswirtschaftsraum an.

Die integrierte Sitzbar bietet eine optische Trennung zum großen Esszimmer. Hier können Sie gemeinsam mit Ihren Gästen einen Rundumblick auf den Garten genießen. Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie auch in das schmuckvolle Kaminzimmer mit angrenzendem Büroraum.

Verbunden mit dem 160 qm großen Erdgeschoss des Haupthauses, schließt eine ca. 45 qm große Einliegerwohnung mit eigener Haustür an. Auch hier finden sie eine große überdachte Süd-Terrasse mit Gartenaustritt.

Die Einliegerwohnung kann je nach Bedarf unterschiedlich genutzt werden als vollständig integrierter Wohnbereich in das Haupthaus, als abgetrennte Wohnung z.B. für Großeltern, Au-Pair oder Gäste, oder als vermietete abgeschlossene Wohnung mit separatem Eingang an Dritte.

Über das architektonisch anspruchsvolle Treppenhaus mit großem Design Lüster gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier findet sich ein durchdachter Grundriss. Zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer und ein großes Bad sowie ein WC bieten auf weiteren rund 74 qm Platz für die gesamte Familie. Aus allen Räumen genießen Sie einen freien Blick über Ihr Anwesen bis über das angrenzende Naturschutzgebiet mit seinen Weiden und Feldern.

Dieses Haus bietet eine sehr gute Basis für ihre eigenen Wohnträume. Das Grundstück und die Lage aber machen aus dieser Immobilie eine absolute Rarität.

Wir freuen uns darauf, Ihnen bei einer Besichtigung dieses Traumobjekt näher zu bringen.

Ausstattung

- Bestlage im Ingolstädter Westen
- Süd West Ausrichtung
- unverbauter Freiblick
- keine Nachbarbebauung im Süden
- 1671 qm großes Anwesen
- Parkähnliche Gartenanlage
- zeitlose Flachdach Architektur
- durchdachter Grundriss
- imposante Innenarchitektur
- überdachter Freisitz
- Einliegerwohnung mit externem Zugang

- Grundofen im Wohnzimmer
- zusätzliches Kaminzimmer
- Wäscheabwurf System
- Rollläden in allen Räumen
- geräumiger Keller
- großer Garagenbereich

Sonstiges

Sämtliche Angaben zu diesem Exposé bezüglich Preisen, Flächen, Ausstattung und Berechnungen beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben.

Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst ggf. Schadensersatzansprüche aus.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Die Provision in Höhe von 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig.

Lage & Umgebung

85049 Ingolstadt

Ingolstadt-West gilt als einer der exklusivsten Wohnorte im nahen Einzugsgebiet von Ingolstadt und zeichnet sich vor allem durch eine elegante Villenbebauung aus.

Ein umfangreiches Freizeitangebot (Baggersee, Golfplatz, Natur), vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten, Grundschule und Gymnasium formen eine hervorragende Infrastruktur – insbesondere für Familien mit Kindern.

Die direkte Nähe sowohl zur Innenstadt als auch dem Baggersee bietet ein Maximum an Lebensqualität und Freizeitgestaltung.

Perfekte Verkehrsanbindung:

3 min zur Altstadt

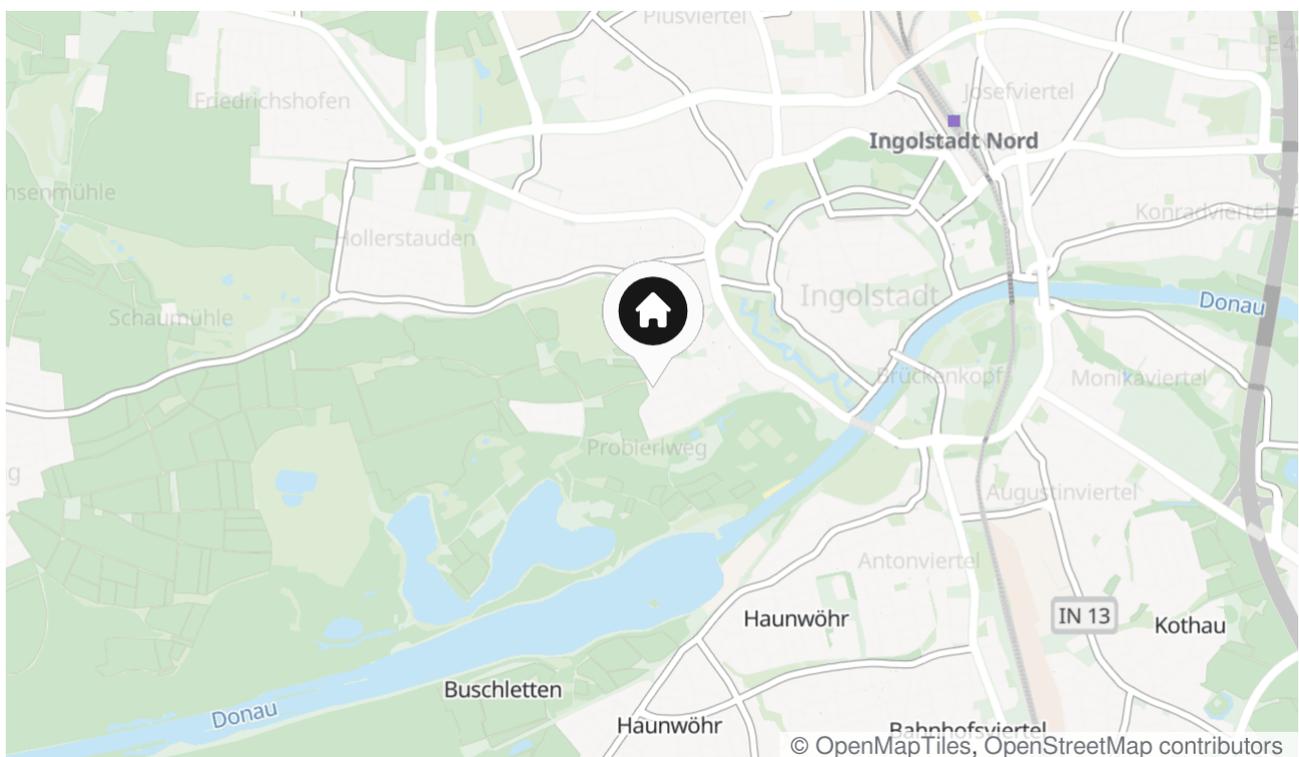
3 min zum Baggersee

5 min zum Golfclub

7 min zum Audi Forum

7 min zum Klinikum

9 min zur Autobahn A9



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

26.03.2034

Endenergieverbrauch

122,6 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

Ja

Energieeffizienzklasse

D

Baujahr

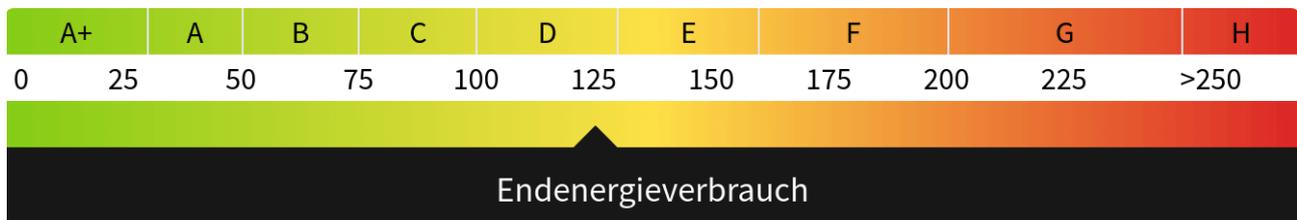
1980

Wesentlicher Energieträger

Öl

Befeuerungsart

Öl





Titel



Blick aus dem Obergeschoss über das Anwesen



Terrassenbereich Haupthaus



Haupthaus Gartenseite



Eingang Haupthaus



Haustür



Kaminzimmer



Treppenaufgang



Esszimmer



Gartenblick am Esszimmer entlang



Freisitz Einliegerwohnung



Blick über die Einliegerwohnung zum Haupthaus



Gartenbereich Einliegerwohnung



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Weitblick Garten



Garten



Kinderzimmer



Blick aus dem Obergeschoss



Diele mit Luftraum im Obergeschoss



Treppenhaus



Terrasse



Eingangsbereich



Eingang



Luftbild

Kontakt

Lehmeyer Immobilien

Donaustraße 17

85049 Ingolstadt

Telefon: +49 841 88188898

E-Mail: hl@lmyr.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Helmut Lehmeyer

Impressum

www.lehmeyer-immobilien.com/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.lehmeyer-immobilien.com

