



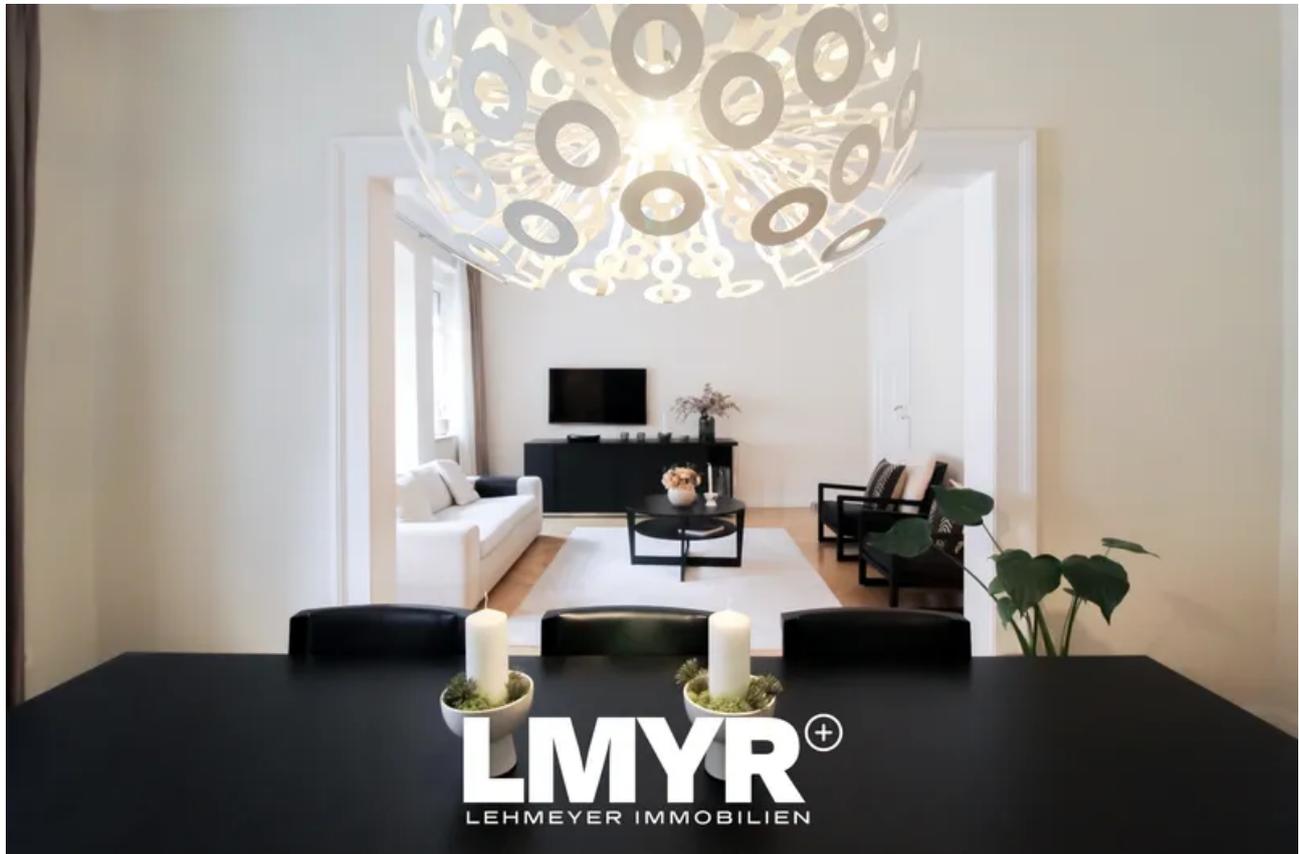
Immobilien-Exposé

**RARITÄT: Stadtvilla mit großem Freisitz
und 2 Balkonen**

Objekt-Nr.:
6978#WcLsTy

Zum Kauf

in Ingolstadt



Details

Gäste-WC

Kaufpreis

1.199.000 €

Wohnfläche

ca. 182 m²

Zimmer

7,5

Nutzfläche

ca. 245,7 m²

Grundstücksfläche

ca. 126 m²

verfügbar ab

nach Vereinbarung

Provisionspflichtig

Ja

Modernisierungen

2019

Baujahr

1895

Zustand

voll saniert

Bauweise

Massiv

Unterkellert

Ja

Etagen

3

Schlafzimmer

3

Badezimmer

3

Balkone

2

Terrassen

1

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Küche

Einbauküche

Boden

Stein, Parkett

Gäste-WC

Ja

Käuferprovision

**3,57% inkl. der gesetzlichen
Mehrwertsteuer**

Beschreibung

Ein großzügiges Einfamilienhaus mit klassischem Altbaucharme wie beispielsweise bis zu 3 meter hohe Stuckdecken, Fischgrätparkett vereint mit modernem Design und zusätzlich ein großer Aussenbereich sowie zwei Balkone und das mit über 180qm und auch noch mitten in der Altstadt.

Was zu schön um wahr zu sein klingt, möchten wir Ihnen heute vorstellen:

Ein Traumhaus in Ingolstadts Altstadt mit dem kosmopolitischen Flair klassischer Moderne.

Der Altbau aus dem Jahr 1895 wurde 2019 durch namenhafte europäische Architekten umfangreich und mit absoluter Detailliebe aufwändig saniert..

Mit einer Wohnfläche von 182 m² erstreckt sich die Immobilie über drei Etagen und besticht durch die perfekte Symbiose von Moderne und Klassik. Im Rahmen der Sanierung wurde der Fokus auf den Erhalt des Altbaucharmes gelegt.

So finden sich im gesamten Gebäude Stuckleisten und aufwändig restaurierte Kassettentüren. Auch die originale Eichentreppe säumt sich liebevoll restauriert durch alle drei Etagen. So entstand ein Wohnambiente, das zum Wohlfühlen einlädt.

Im Inneren des Stadthauses erwarten Sie insgesamt 7,5 Zimmer, sowie drei moderne Badezimmer aus Naturstein. Ob Hauswirtschaftsraum, Gästezimmer, Büro oder Kinder- und Ankleidezimmer. Auf 182 qm bieten die großzügig geschnittenen Räume viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die geschmackvolle Einrichtung der Firma B&B Italia kann auf Wunsch abgelöst werden.

Neben dem Münsterblick aus dem Dachgeschoss besticht das Herzstück des Hauses: der große Lichthof. Hier wird aus dieser Ausnahmeimmobilie eine echte Rarität.

Die Energieeffizienzklasse G stellt sicher, dass die Immobilie trotz ihres Alters noch überdurchschnittlich energetisch effizient ist. Dank der zentralen Lage erreichen Sie Geschäfte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu Fuß. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses einzigartige Stadthaus mit all seinen Vorzügen kennenzulernen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

- großer Innenhof
- Über 182 qm Wohnfläche
- geräumiger Keller
- Fischgrätparkett
- Eichendielen
- hochwertigste Materialien verarbeitet
- Interieur von B&B Italia optional ablösbar
- 1Balkon & 1 Überdachte Loggia im EG
- Hauswirtschaftsraum
- 2019 aufwändig saniert
- Tageslichtbäder

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.

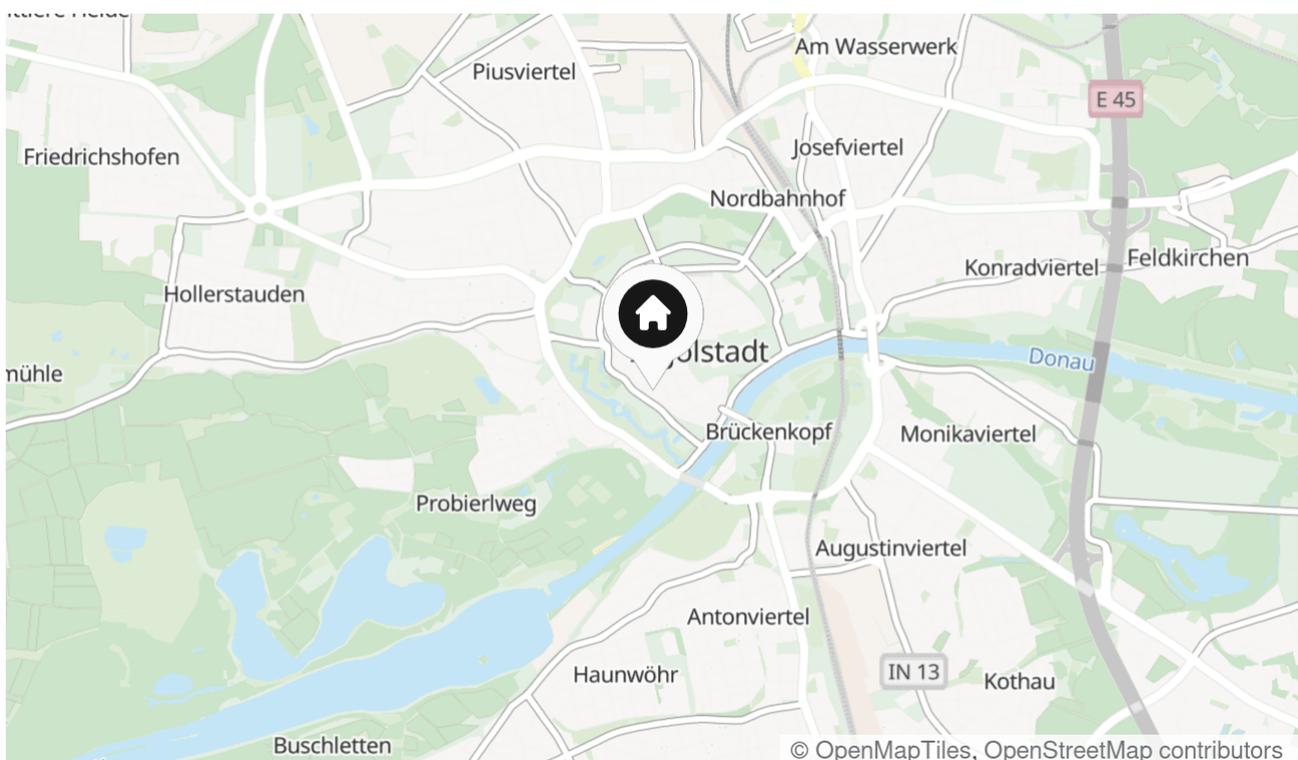
Lage & Umgebung

85049 Ingolstadt

Dieses Stadthaus liegt im beliebtesten Altstadtbereich Ingolstadts. Hier sind Sie in wenigen Minuten mitten im Ingolstädter Grüngürtel. Auch der Baggersee, die Donau sowie die Innenstadt sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Supermärkte, Restaurants und Schulen sind in der Nähe und bieten eine gute Infrastruktur. Die Eckiusstraße bietet zudem eine angenehme und freundliche Nachbarschaft.

Ingolstadt, eine pulsierende Stadt in Bayern, ist bekannt für ihre Geschichte und Kultur. Die Altstadt mit ihren mittelalterlichen Gebäuden und der imposanten Festung Marienberg ist ein beliebtes Touristenziel. Die moderne Audi-Stadt hat auch eine lebendige Kunst- und Musikszene zu bieten. Mit guter Verkehrsanbindung an München und Nürnberg ist Ingolstadt ein attraktiver Wohnort für Pendler und Familien.

Die Region um Ingolstadt ist von malerischen Landschaften und historischen Städten geprägt. Die Nähe zum Donauradweg und dem Naturpark Altmühltal lädt zu Aktivitäten im Freien ein. Ingolstadt liegt zudem im Herzen von Bayern, was den Zugang zu den berühmten bayerischen Biergärten und Schlössern erleichtert. Die Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten und die gute Lebensqualität machen diese Region zu einem begehrten Wohnort.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

24.07.2029

Endenergiebedarf

234 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

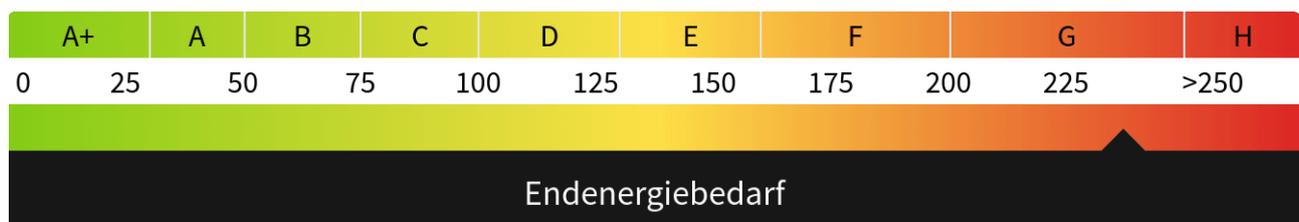
Ja

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

1895





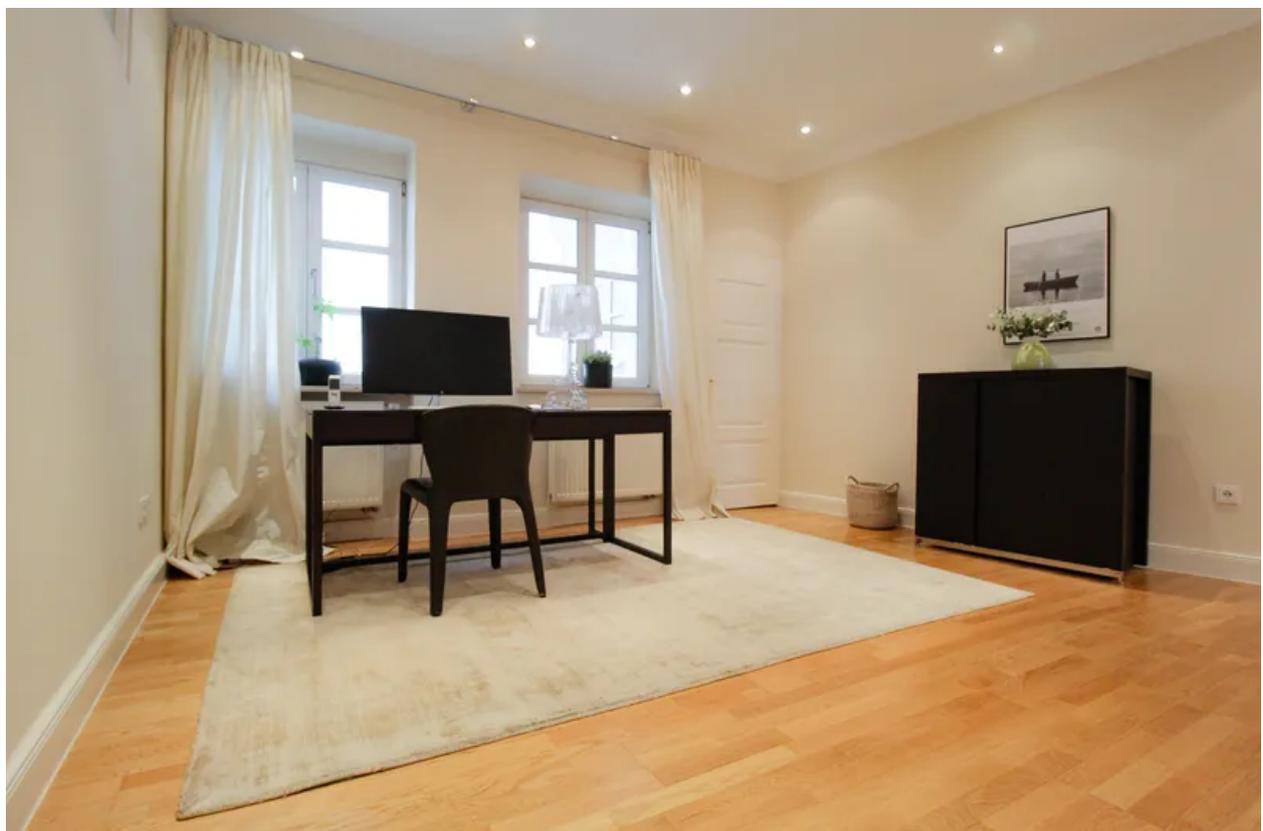
Titel



Eingang EG



Antike Türelemente



Büro EG



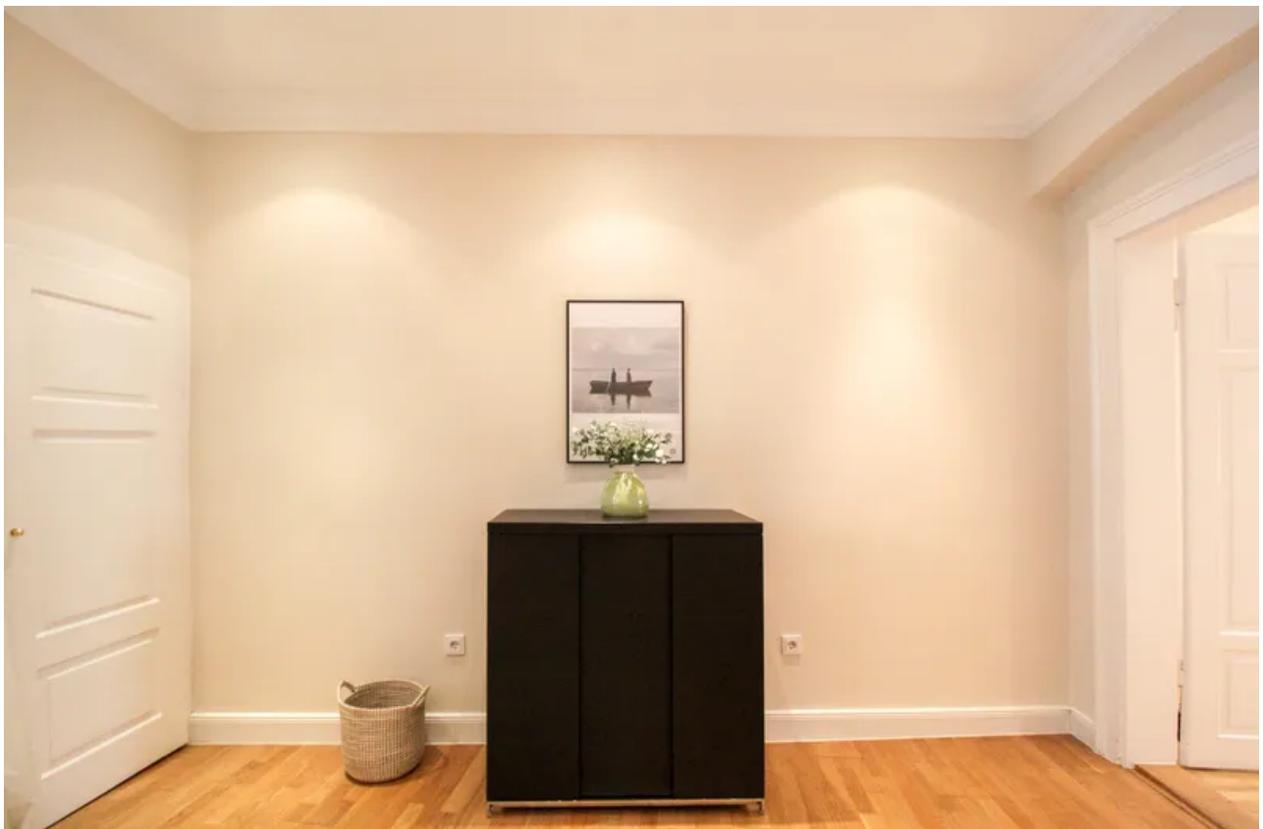
Gast EG



Gast EG



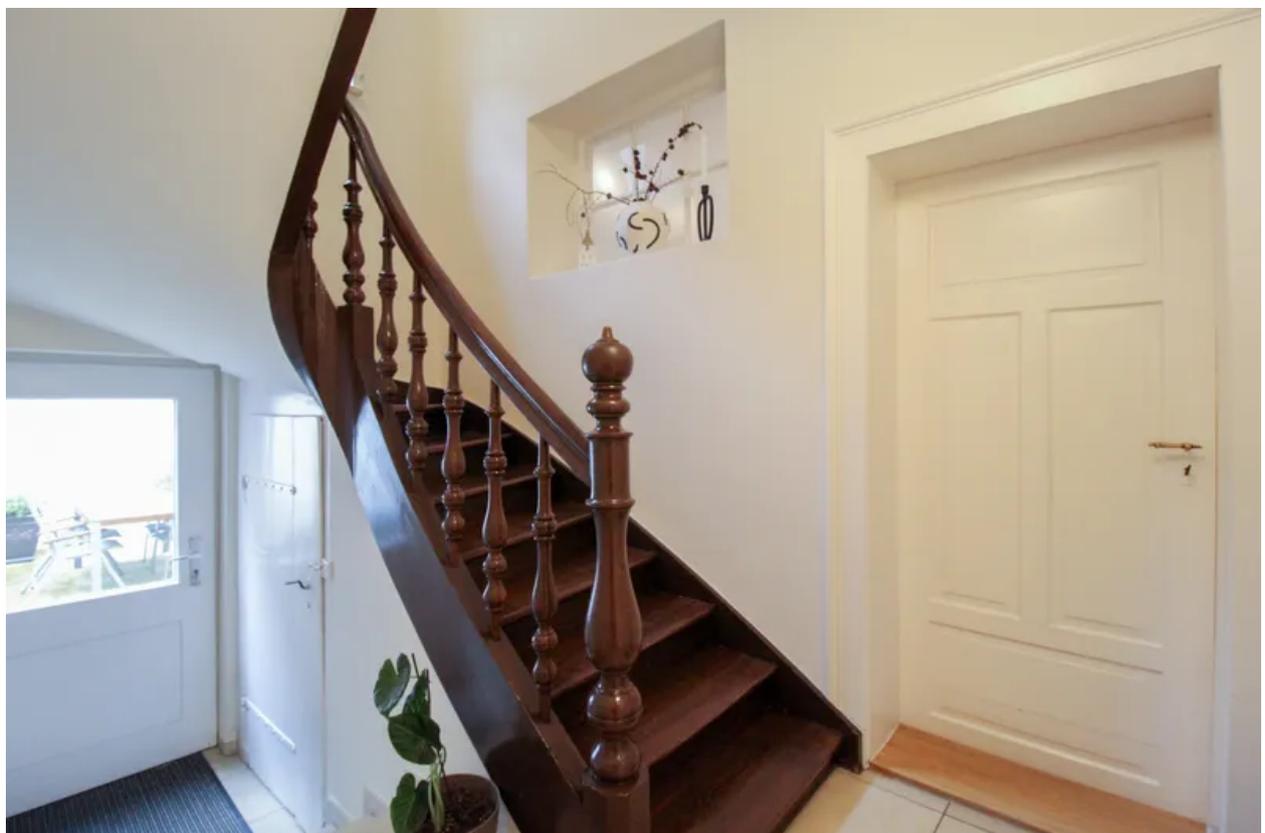
Gästezimmer EG



Zugang Ankleide EG



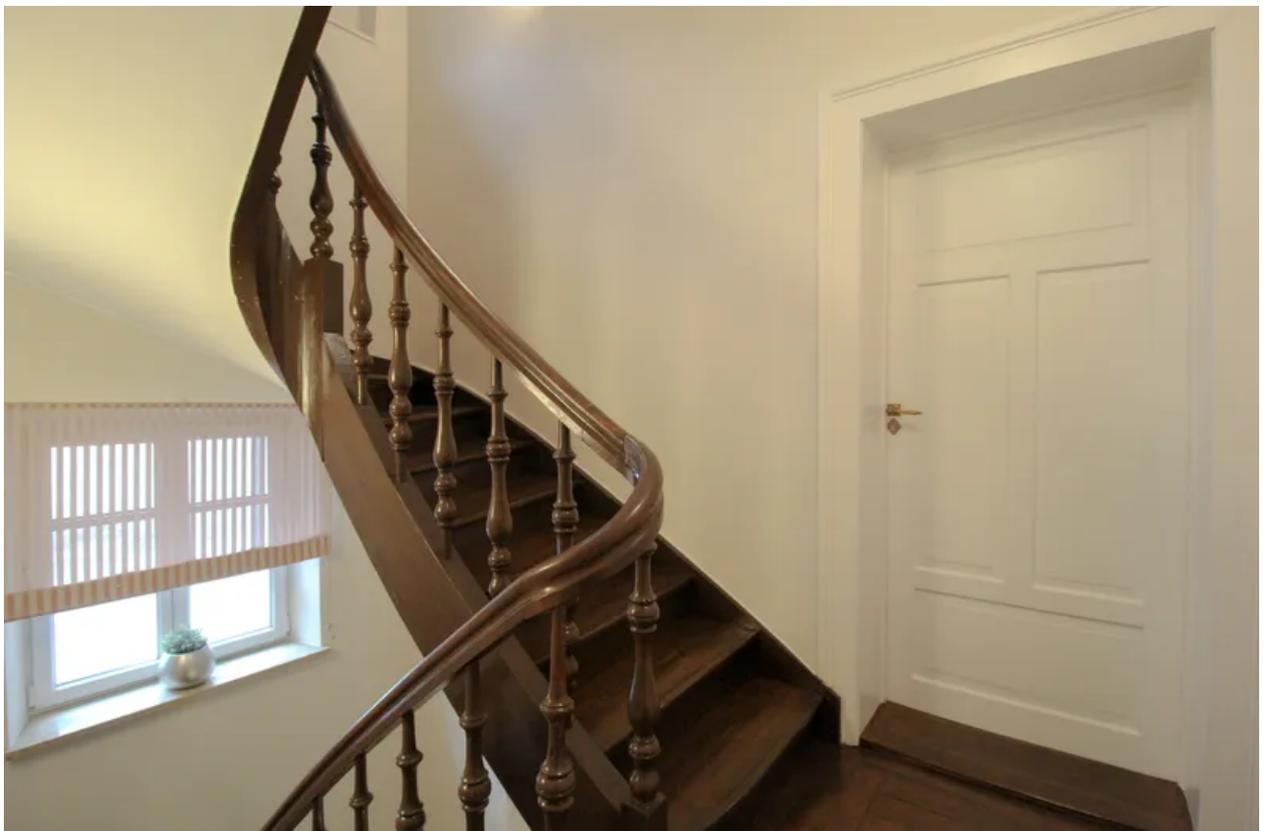
Ankleide EG



Flur EG



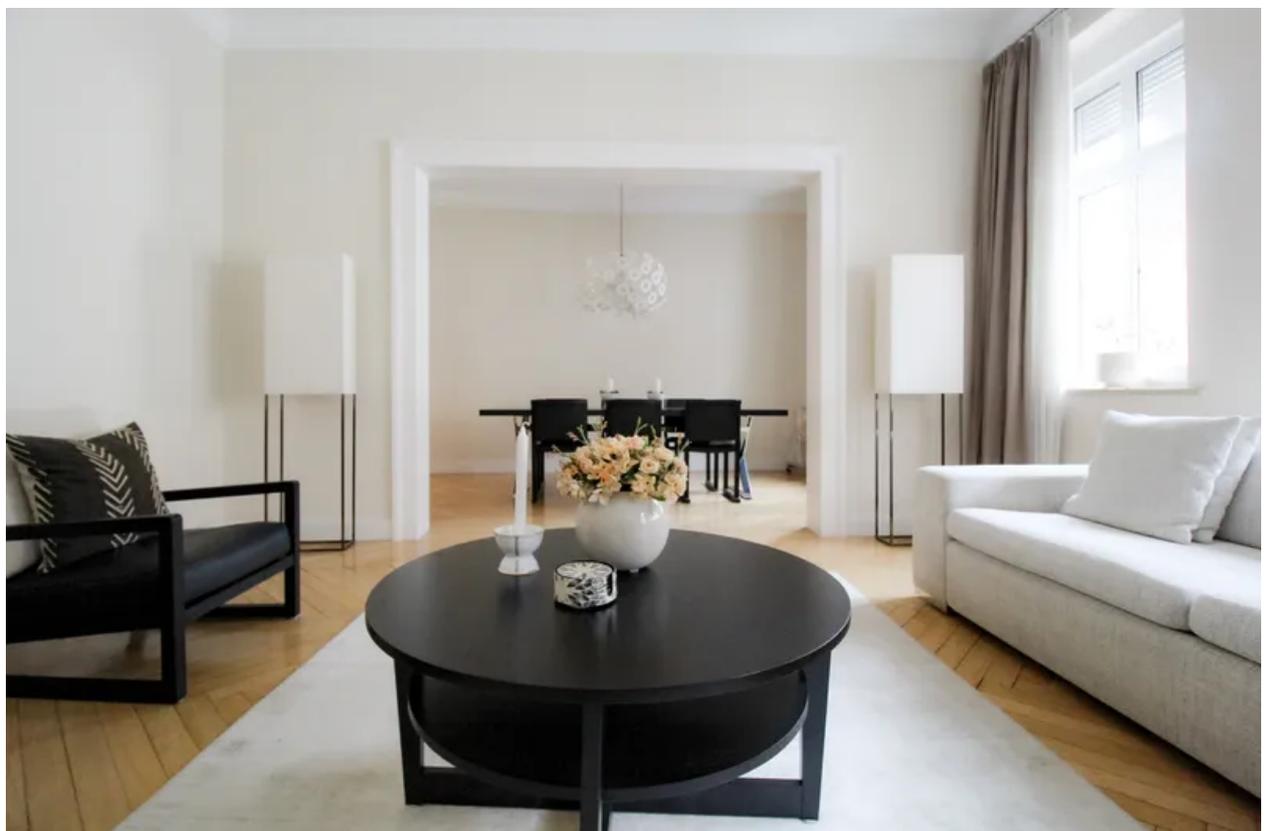
Aussen Innenhof



Flur 1 OG



Wohn- und Essbereich



Wohnen 1.0G



Stuckdecken



Wohnen



Wohnzimmer 1.OG



Essen 1.OG



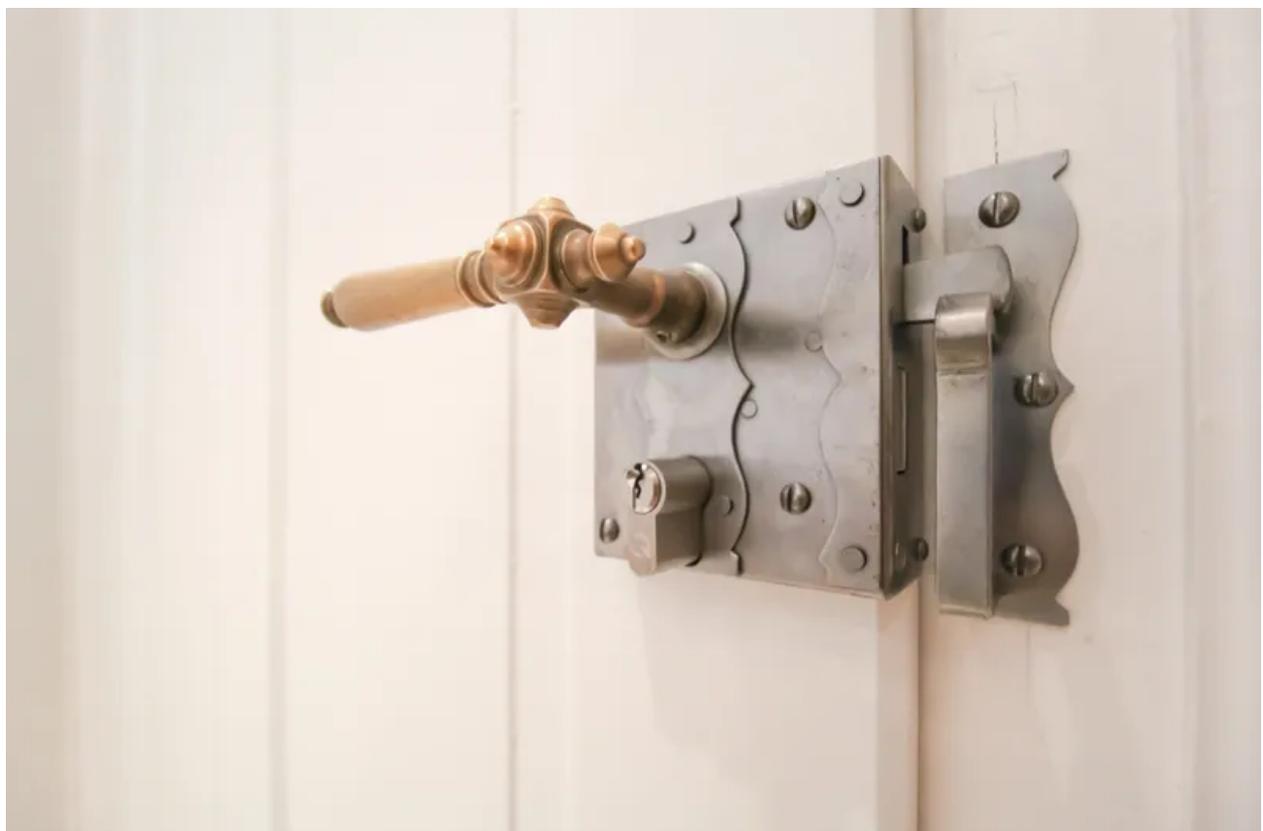
Fischgräte Parkett Wohnen Essen



Esszimmer mit Blick ins Wohnzimmer



Esszimmer mit Küchenverbindung



Türelement 1.OG



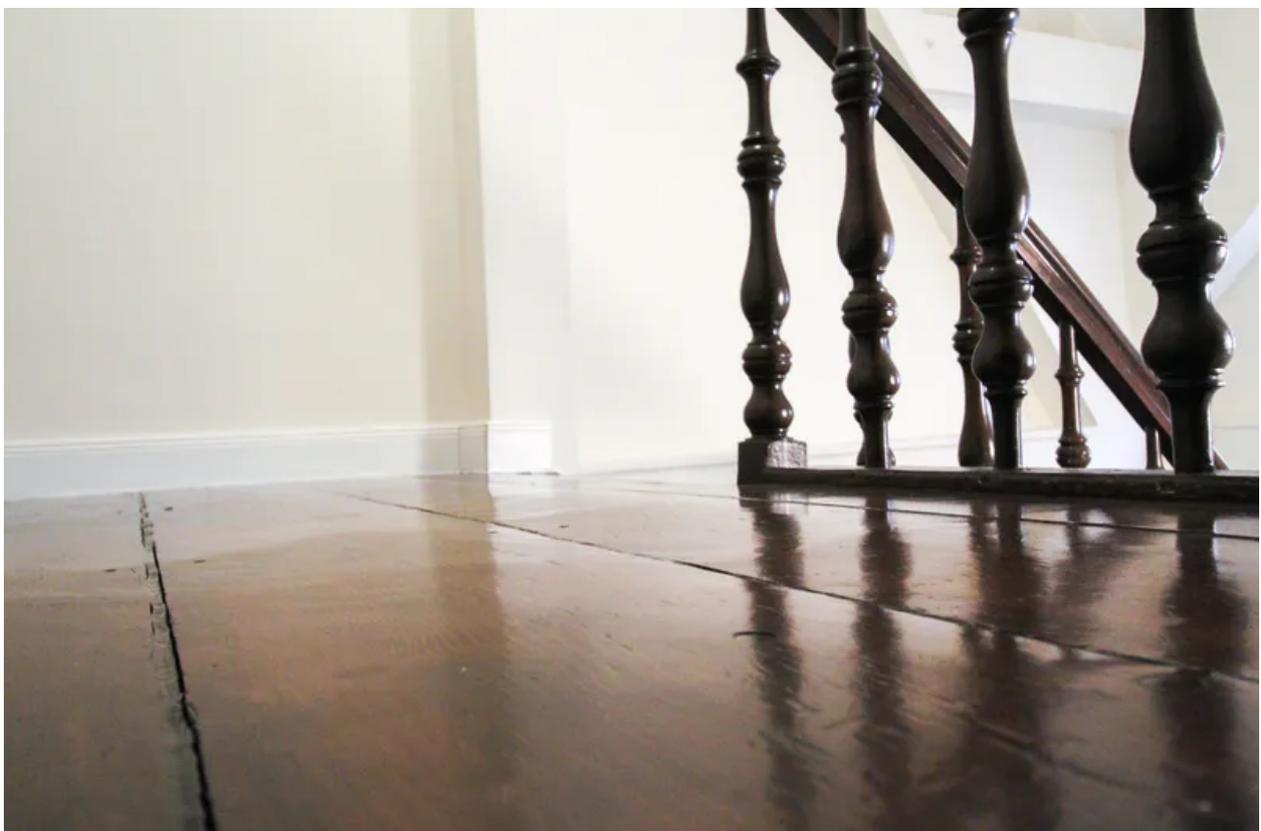
1.OG Küche



Küche



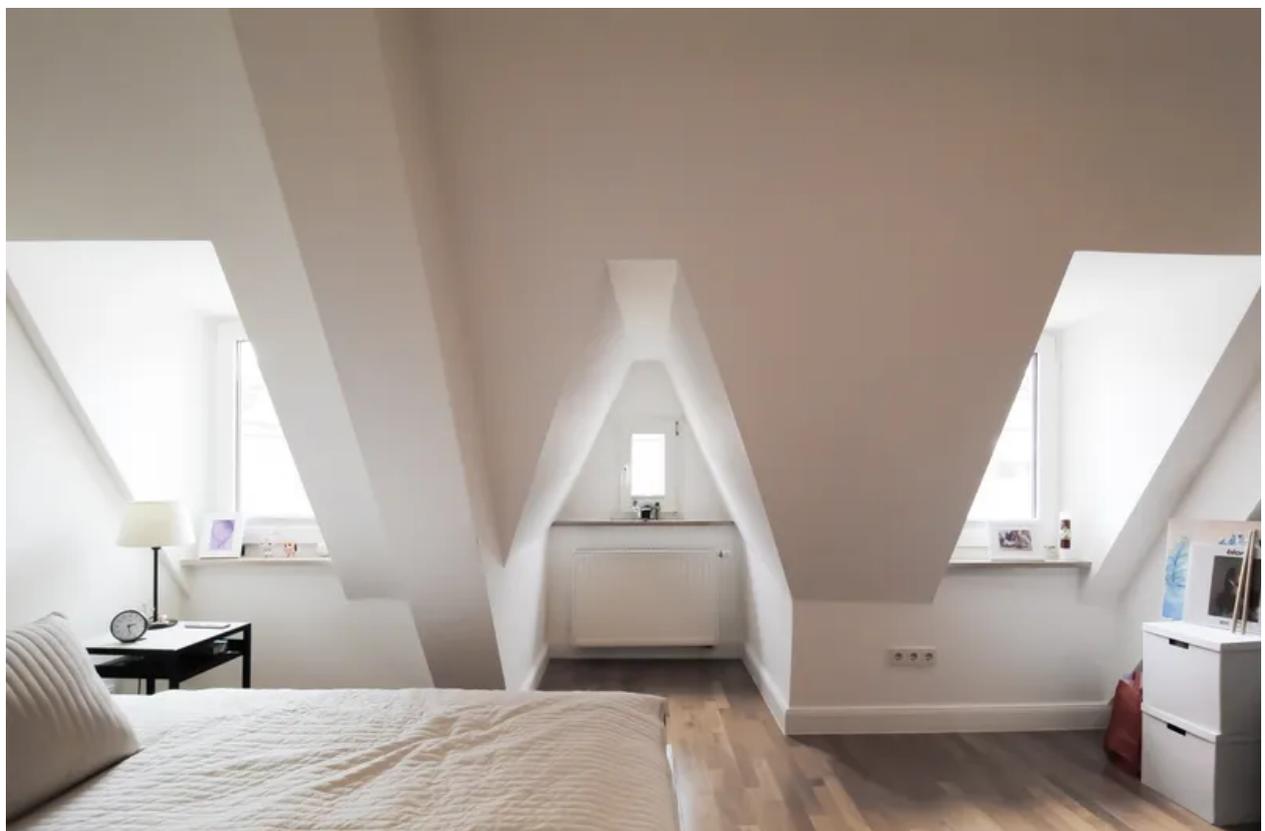
Treppe zum 2.OG



Eichendielen im Treppenhaus



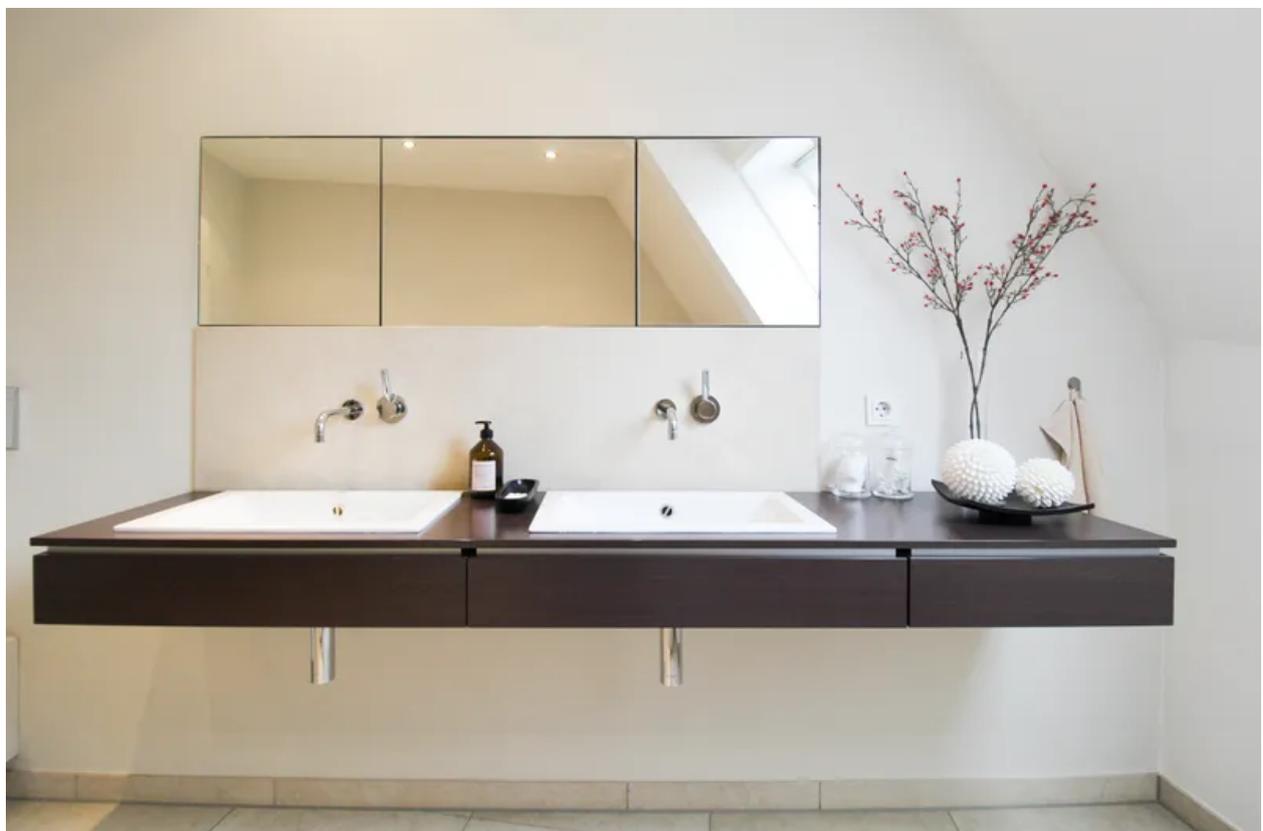
Schlafzimmer 2.OG



Kinderzimmer 2.OG



Bad 2.OG



Masterbad



2.OG Bad



Badewanne



Badtür und Aufgang 3.OG



3.OG Schlafen



Aussicht DG



Schlafen 3.OG



Aussicht DG



Aussen

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

