

Exposé

Reihenhaus in Ingolstadt

**Ihr Familientraum in Ingolstadt - wunderschönes,
umfangreich saniertes Reihenhaus**



Objekt-Nr. **OM-328593**

Reihenhaus

Verkauf: **599.000 €**

Winkstraße
85053 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	189,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	142,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im familienfreundlichen Kothau!

Dieses modern sanierte Reihenhaus überzeugt mit einer idealen Kombination aus cleverer Raumaufteilung, hochwertigen Materialien und zeitgemäßer Technik. Es wurde 2024 umfassend saniert und erstrahlt nun neu, bereit, den Ansprüchen moderner Familien gerecht zu werden, die Wert auf Stil, Komfort und Nachhaltigkeit legen.

Highlights der Sanierung 2024:

1. Dach inklusive Dämmung und Flaschnerarbeiten in Form von Dachrinnen und Fallrohren: Alles auf dem neuesten Stand
2. Heizung: Eine neue Wärmepumpe von Panasonic sorgt für effiziente Wärmeversorgung und Langlebigkeit.
3. Elektrik: Die gesamte Elektroinstallation wurde erneuert, damit Sie in einem sicheren und zukunftsfähigen Zuhause leben.
4. Sanitärinstallation und Fliesen: Stilvolle Bäder mit modernem Design und hochwertigen Materialien.
5. Wände und Parkettböden: Frisch verputzt und edel verarbeitet - warme Holzböden sorgen für ein behagliches Wohngefühl.
6. Haustür und Videoklingelanlage: Für mehr Sicherheit und Komfort im Alltag.
7. Gartenanlagen: Der Garten bietet Platz zum Entspannen, Spielen oder Grillen.
8. Fenster Türen: Alle Fenster wurden durch Schüco Fenster mit einer energiesparenden 3-fach Verglasung ersetzt. Natürlich bieten moderne Fenster auch einen erhöhten Einbruchschutz.

Zusätzlicher Komfort:

Eine Garage kann für nur 10.000 Euro erworben werden. Ob als Stauraum, Werkstatt oder für Ihr Auto - sie rundet das Angebot perfekt ab.

Ausstattung

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Parkett

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Das Reihenhaus befindet sich im südöstlichen Teil von Ingolstadt, in einer ruhigen Siedlungslage des Stadtteils Kothau. Kothau ist ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil, der durch seine Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten besticht. Der Stadtteil bietet eine gute Anbindung an die Ingolstädter Innenstadt sowie an nahegelegene Gewerbegebiete und Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten.

In der Umgebung dominieren Einfamilienhäuser und moderne Wohnanlagen, die das Bild einer gepflegten und attraktiven Wohngegend abrunden. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Donau und den umliegenden Naturgebieten, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge, Radfahren und Erholung im Grünen bieten. Durch die verkehrsgünstige Lage nahe der Autobahn A9 sowie den öffentlichen Nahverkehr ist Kothau sowohl für Familien als auch für Berufspendler eine attraktive Wohngegend.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	65,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



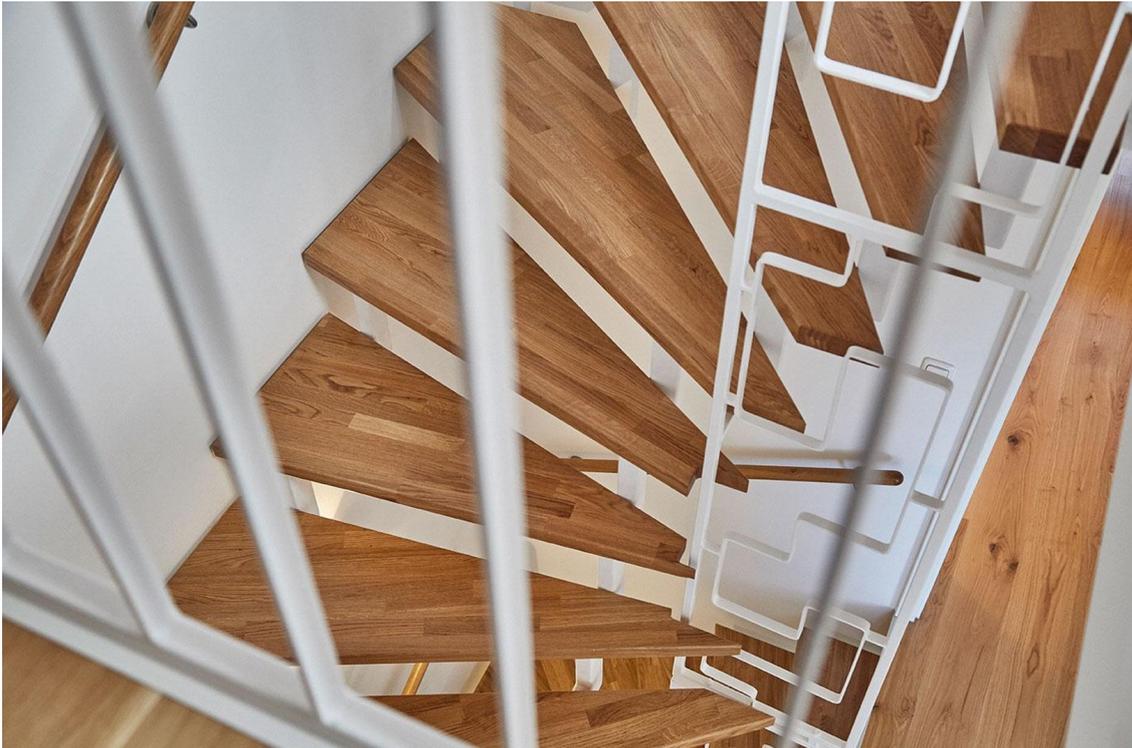
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche