



## 85051 Ingolstadt

Einmalige Gelegenheit!  
Bungalow mit herrlichem Grundstück in Bestlage!  
Ingolstadt - Haunwöhr



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

**161,91 m<sup>2</sup>**    **911 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche    Grundstücksfläche

**5**  
Zimmer

 KIRSCH & HAUBNER  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**  
Kirsch & Haubner Immobilien  
Tel.: 09181/82 65  
info@kirschundhaubner.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	161,91 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	911 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Preise & Kosten

Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.
-----------------	-------------------

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1972
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Kurzfristig
--------------	-------------

### Zustand

Baujahr	1972
---------	------



## Ausstattung

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓



## Beschreibung

Das Haus:

- Der Logenplatz im Stadtteil Haunwöhr
  - Wunderbares Eck-Grundstück mit ca. 911 m<sup>2</sup>
  - Ruhig. Grün. Gefragt. Bestlage!
  - Traumhafte Ortsrandlage mit idealer Süd-Ausrichtung
  - Garten mit herrlichem Blick auf das umliegende Grün
  - Von früh morgens bis spät abends sonnenverwöhnte Stunden
  - Attraktiver Bungalow – Wohnen & Leben auf einer Ebene
  - Zeitlose Architektur – großzügig geplant
  - 5 Zimmer mit ca. 161,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Haus komplett unterkellert – bietet ausreichend Staufläche & mehr
  - Massivbauweise (30 cm) – Baujahr 1972 – gute Grund-Substanz
  - Öl-Zentralheizung – Marke Buderus – Baujahr 2016
  - Energieausweis in Vorbereitung
  - Doppelgarage mit praktischem Fahrradraum und direktem Zugang zum Untergeschoss
  - Haus renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig
- Bodenrichtwert lt. Gutachterausschuss Stichtag 01.01.2024:  
Für gesamte Zone Haunwöhr 1.150,- EUR im Durchschnitt  
Beachte: Grundstück = Bestlage in Haunwöhr  
- Kurzfristig verfügbar

Das Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Windfang und Diele
- Großzügliches Wohnzimmer mit großem Fenster Richtung Garten sowie mit Terrassenzugang
- Esszimmer mit Blick zur Terrasse & Garten
- Kochbereich mit praktischer, anliegender Speisekammer
- Schön abgetrennter Schlafbereich: 3 große Schlafzimmer, Badezimmer und Zugang zur Terrasse
- Zusätzliches Schlafzimmer bzw. Büro im Eingangsbereich
- Gäste-WC

Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer ein Grundstück in Bestlage sucht sowie den Charme des Bungalows erkennt oder einen Neubau realisieren möchte, der hat JETZT eine sehr seltene Gelegenheit!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

## Lage

- Traumhaftes Eckgrundstück in wunderbarer Ortsrandlage
- 85051 Ingolstadt
- Stadtteil Haunwöhr – ein gefragter Stadtteil mit vielen Vorzügen
- Wohnlage mit städtischer Nähe und ruhiger, grüner Umgebung
- Ein Traum für Familien mit bester Infrastruktur
- Herrlicher Spielpark Peyerl in direkter Nachbarschaft
- Kindergärten in Laufnähe



- Ca. 2 km bis zur Grundschule Haunwöhr (ca. 7 Min. mit dem Fahrrad)
- Ca. 500 m bis zum Supermarkt EDEKA
- Naherholung an der Donau – ca. 1,5 km entfernt
- Ca. 700 m bis zur Bushaltestelle Wittelsbacher Straße
- Ca. 3 km bis zum Hauptbahnhof Ingolstadt
- Ca. 6 km bis zum Autobahnanschluss A9 Ingolstadt Süd

## Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN















