



85049 Ingolstadt / Gerolfing

Gerolfing: Attraktives Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

- Diskreter Garten
- Zum Eigennutz



226 m²
Wohnfläche

535 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	226 m ²
Grundstücksfläche	535 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	3

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	1,79% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	08.11.2024
Baujahr (Haus)	2000
Energieverbrauchskennwert	76.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2000
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Gas	✓
Solar	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Sport- und Autostadt Ingolstadt
Attraktives Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Gerolfing
- Direkte Nähe zum Audi-Forum und zum Klinikum

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Zum Eigennutz sofort verfügbar
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage
- Massive Ziegelbauweise
- Baujahr 2000
- Wohnfläche ca. 226 m² (Hobbyraum und überdachter Freisitz je zu 50% angerechnet)
- Grundstück ca. 535 m²
- Vier Schlafzimmer möglich
- Drei Badezimmer
- Fußbodenheizung in den Bädern
- Ruhige Ortsrandlage an einer Anwohnerstraße
- Sonniger, von der Straße nicht einsehbarer Garten
- Gartenzisterne
- Solarthermie
- Süd-Terrasse
- Überdachter Freisitz / optimal für das Frühstück und das Arbeiten am Notebook
- Attraktives, familienfreundliches Wohngebiet
- Hoher Freizeitwert für Naturbegeisterte
- Hervorragende Infrastruktur

Die durchgeführten Maßnahmen der letzten Jahre:

- Neue Gas-Brennwerttherme aus 2018
- Neue Küche aus 2018
- Neuer Zaun und Sichtschutz aus 2020
- Neue Überdachung und Erweiterung Freisitz aus 2020
- Neue finnische Sauna aus 2021



Beschreibung

Sport- und Autostadt Ingolstadt
Attraktives Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Gerolfing
- Direkte Nähe zum Audi-Forum und zum Klinikum

- Zum Eigennutz sofort verfügbar
- Ideal für berufstätige Pendler
- Optimales Verbinden von Wohnen und Arbeiten
- Baujahr 2000 / gefühlt neuwertig
- Bauausführung in Ziegel-Massivbauweise
- Geschmackvoll angelegter, diskreter und gepflegter Garten
- Sonnige Terrassenausrichtung nach Süden
- Gemütlicher, überdachter Freisitz
- Real geteiltes Grundstück ca. 535 m²
- Wohnfläche ca. 226 m²

Das von uns im qualifizierten Alleinauftrag angebotene Einfamilienhaus besticht durch seine ruhige Ortsrandlage im sehr begehrten Ingolstädter Stadtteil Gerolfing.

Gerolfing besticht einerseits durch seine beschauliche, ländliche Prägung mit sehr hoher Lebensqualität. Andererseits erreicht man das Zentrum der Autometropole in wenigen Fahrminuten, ebenso wie das Audi-Forum und das Klinikum.

Das im Jahre 2000 in massiver Bauweise errichtete Gebäude ist Bestandteil eines Ensembles von ansprechenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das attraktive Haus liegt an einer Anwohnerstraße in einem sehr familienfreundlichen Umfeld auf einem ca. 535 m² großen, sonnigen Grundstück und befindet sich in einem gefühlt neuwertigen Zustand.

Die reine Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss beträgt ca. 192 m². Hinzu kommen die zur Hälfte angerechneten Flächen des wohnraumähnlich ausgestatteten Hobbyraums im Untergeschoss und des gemütlichen, überdachten Freisitzes. Somit beträgt die Wohnfläche ca. 226 m².

Zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume stehen Ihnen zwei großzügig und offen gestaltete Vollgeschosse, sowie ein helles Souterrain zur Verfügung.

Die geräumige Doppelgarage ist baulich direkt mit dem Haus verbunden und sorgt hierdurch für ein Maximum an Privatsphäre. Der abschließbare Durchgang über den Freisitz zum Garten ist sehr praktisch. Für Ihre Kraftfahrzeuge und Gartengeräte ist sehr viel Platz geboten.

Wir freuen uns auf eine persönlichen Besichtigung.

Lage

Sport- und Autostadt Ingolstadt
Attraktives Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Gerolfing
- Direkte Nähe zum Audi-Forum und zum Klinikum
- Ideale Lage für Pendler
- Optimale Anbindung durch das ÖPNV-Netz und Anbindung an die Autobahn A9
- Perfekte Infrastruktur der zweitgrößten Stadt in Oberbayern

Das Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Gerolfing im Westen von Ingolstadt. Mit seinen gut



140.000 Einwohnern ist Ingolstadt die zweitgrößte Stadt in Oberbayern und liegt direkt an der Donau.

Ihr Haus befindet sich in attraktiver und absolut ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage von Gerolfing, einer der begehrtesten Wohngegenden im Westen von Ingolstadt. Die Lage des attraktiven Einfamilienhauses verbindet eine sehr hohe Wohn- und Freizeitqualität, mit dennoch zentraler Anbindung an die Sport- und Autostadt.

In der direkten Umgebung finden Sie all das, was Sie in Ihrem Alltag brauchen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen erreichen Sie in kürzester Zeit. Restaurants, einen Golfplatz, Fitnessstudios und ein vielfältiges Vereinsleben finden Sie ebenfalls in der unmittelbarer Umgebung.

Sportmöglichkeiten, Ruhe und Erholung bieten die umliegenden Wälder und Weiher. Andererseits sind Sie in wenigen Minuten in der Innenstadt von Ingolstadt.

Das ÖPNV-Netz Ingolstadts bietet berufstätigen Pendlern aus Gerolfing tagsüber durch die Linien 60 (ZOB) und S4 (Audi), nachts durch die Linie N1 (ZOB) ein bequemes Erreichen der City, des Klinikums und des Audi-Forums. Über die A 9 in Ingolstadt ist der Gerolfing optimal an das Autobahnnetz angeschlossen.

























































