

Lenting

# Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Gartenparadies auf fast 4.000 m<sup>2</sup> Grundstück

Número de propiedad: 26146105



PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 98,85 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.780 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26146105 - 85101 Lenting**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26146105 - 85101 Lenting

## De un vistazo

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Número de propiedad  | 26146105                 |
| Superficie habitable | ca. 98,85 m <sup>2</sup> |
| Habitaciones         | 6                        |
| Dormitorios          | 4                        |
| Baños                | 1                        |
| Año de construcción  | 1934                     |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje               |

|                        |                                                                               |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 395.000 EUR                                                                   |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                              |
| Comisión               | 3,57 % (inkl. MwSt.)                                                          |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                                 |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 26146105 - 85101 Lenting

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 25.07.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 442.50 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1939                   |

Número de propiedad: 26146105 - 85101 Lenting

## La propiedad



Número de propiedad: 26146105 - 85101 Lenting

## La propiedad



Número de propiedad: 26146105 - 85101 Lenting

## La propiedad



Número de propiedad: 26146105 - 85101 Lenting

## La propiedad



Número de propiedad: 26146105 - 85101 Lenting

## La propiedad



Número de propiedad: 26146105 - 85101 Lenting

## La propiedad



Número de propiedad: 26146105 - 85101 Lenting

## La propiedad



Número de propiedad: 26146105 - 85101 Lenting

## La propiedad

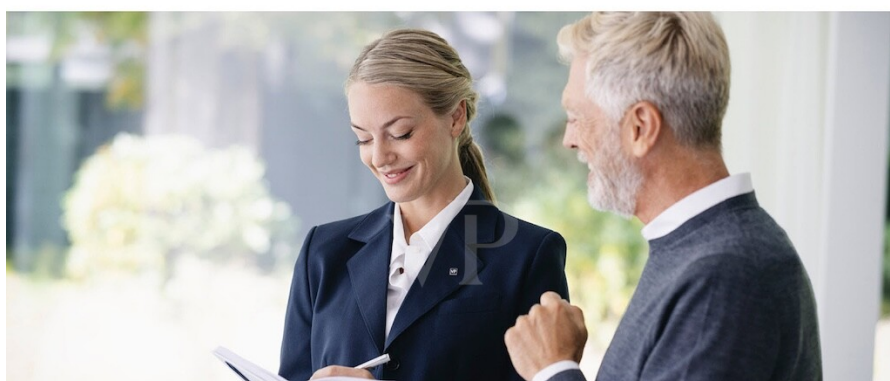


Número de propiedad: 26146105 - 85101 Lenting

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)841 - 99 33 27 22

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 26146105 - 85101 Lenting

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26146105 - 85101 Lenting**

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Gartenparadies auf einem fast 4.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück, direkt an der Stadtgrenze von Ingolstadt. Die Immobilie bietet insgesamt sechs gut geschnittene Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, und eignet sich ideal für eine Familie, die Wert auf Platz und individuelle Entfaltung legt.

Das Herzstück des Hauses ist das helle und großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einem überdachten und beheizten Wintergarten. Das angrenzende Esszimmer mit praktischer Durchreiche zur Küche sorgt für kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Arbeitszimmer, ebenfalls mit Zugang zum Wintergarten, sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich neben einem großen Schlafzimmer mit Balkonzugang zwei Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad, ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC.

Ein absolutes Highlight ist das weitläufige Gartenparadies: Neben einer großzügigen Terrasse erwartet Sie ein idyllischer Teich sowie eine beeindruckende Gartenfläche, die viel Ruhe und Privatsphäre bietet – ein perfekter Rückzugsort zum Entspannen. Dieses besondere Anwesen bietet darüber hinaus außergewöhnliches Potenzial, Haus und Garten in ein echtes Schmuckstück zu verwandeln.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dort zusätzlichen Stauraum mit zwei Abstellräumen, einem Hauswirtschaftsraum sowie einem Heizraum. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen zur Verfügung. Ein zusätzlicher Schuppen mit zwei weiteren Abstellräumen rundet das Angebot ab.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese beeindruckende Immobilie für einen umfassenden ersten Eindruck auch vorab in einer virtuellen 360°-Tour. Den Link erhalten Sie bereits bei Ihrer Anfrage mit dem Download des Exposés.

**Número de propiedad: 26146105 - 85101 Lenting**

## **Detalles de los servicios**

- Einfamilienhaus mit Vollunterkellerung
- Großzügiges Wohnzimmer
- Separates Esszimmer
- Drei Schlafzimmer im OG
- Zusätzliches Arbeitszimmer im EG
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Gasheizung
- Zwei Lagerräume im KG
- Terrasse und Balkon
- Sehr großer Garten mit Teich
- Gewächshaus
- Schuppen mit zwei Abstellräumen
- 2 x Garage, davon eine mit zusätzlichem Abstellraum

**Número de propiedad: 26146105 - 85101 Lenting**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage zwischen Oberhaunstadt und Lenting und überzeugt insbesondere durch ihre hervorragende Erreichbarkeit und verkehrsgünstige Anbindung.

Die Gemeinde Lenting bietet eine sehr gute Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind bequem erreichbar. Familien profitieren zudem von einem guten Angebot an Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahegelegene Autobahn A9 sowie die Bundesstraße B16 erreichen Sie die Stadt Ingolstadt in wenigen Minuten. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Pendler flexibel und schnell ihr Ziel erreichen.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung: Die umliegenden Felder sowie Rad- und Spazierwege laden zu Aktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu den vielfältigen kulturellen und gastronomischen Angeboten in Ingolstadt.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch ihre ideale Kombination aus zentraler Position und optimaler Verkehrsanbindung aus.

**Número de propiedad: 26146105 - 85101 Lenting**

## Otros datos

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número de propiedad: 26146105 - 85101 Lenting**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

**Andreas Lindner**

---

**Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt**

**Tel.: +49 841 - 99 33 27 22**

**E-Mail: [ingolstadt@von-poll.com](mailto:ingolstadt@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**