

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Ingolstadt

**Ideal für Singles oder Paare-Hochwertige DG-Wohnung  
in Bestlage von Ingolstadt**



Objekt-Nr. **OM-215669**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.290 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau R.  
Telefon: 0172 5666137

Haltmayrstraße  
85049 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	2,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	220 €	Tiefgaragenplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die neu- und hochwertige, großzügig geschnittene DG-Wohnung mit zwei TG-Plätzen befindet sich in einem 8-Partei Haus und ist ideal für Singles oder Paare. Die Wohnung erreichen Sie komfortabel über den Aufzug aus der TG oder das stilvolle Treppenhaus. Das Entree öffnet sich über den Flur - mit möglichem Raum für ein Büro - in ein großes Wohnzimmer mit Essbereich, dies lädt Dank großzügigen Fenstern zum Verweilen ein. Die offene moderne Küche ist perfekt in den Wohnraum eingegliedert. Gegenüber befindet sich das Schlafzimmer. Die großen Fenster schenken viel Licht und geben den Blick frei in den idyllischen Garten. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Deckenspots und Video-Sprechanlage sind nur einige der vielen feinen Details. Highlight ist das helle geräumige moderne Bad mit Dusche, Badewanne, Tageslicht und Waschmaschinenanschluss. Zu der Wohnung gehören zwei Tiefgaragenplätze und ein geräumiger Keller.

## Ausstattung

Wohnfläche ca. 93 m<sup>2</sup> - Grundfläche ca. 111 m<sup>2</sup> - Fußbodenheizung - Bad mit Badewanne und bodenebene Dusche - massiver Kellerraum (7,8 m<sup>2</sup>) mit Fenster und Strom - zwei Tiefgaragenstellplätze - eingebaute Deckenspots - elektrische Rollläden - hochwertige Einbauküche mit Insel (ohne Kühlschrank) - Echtholz-Parkett - Aufzug - Video-Sprechanlage - Keller - Fahrradraum - Solaranlage

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die wunderschöne helle Wohnung liegt im begehrten Ingolstädter Westen - in einer familienfreundlichen und ruhigen Nachbarschaft. Die Wohnung zeichnet die geniale Lage aus, einerseits zentral gelegen, dennoch naturnah. Klinikum Ingolstadt, Westpark Einkaufszentrum mit CineStar Kino, Altstadt (Kreuztor), Golfclub, MTV Tennisclub, Donauruderclub, der Baggersee, der Wildpark, die Donau und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten (Klettern, Radwege, Tennis, Reiten, Segeln, Beachvolleyball, Baseball, Football und Biergärten) liegen alle auf ca. 2 km Entfernung und sind fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Ins Zentrum sind es ca. 1,5 km, zur Audi ca. 3 km, zur Autobahn ca. 5 km und ebenso zum Hauptbahnhof ca. 5 km

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Eingang

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Freisprechanlage



Vorraum mit Aufzug

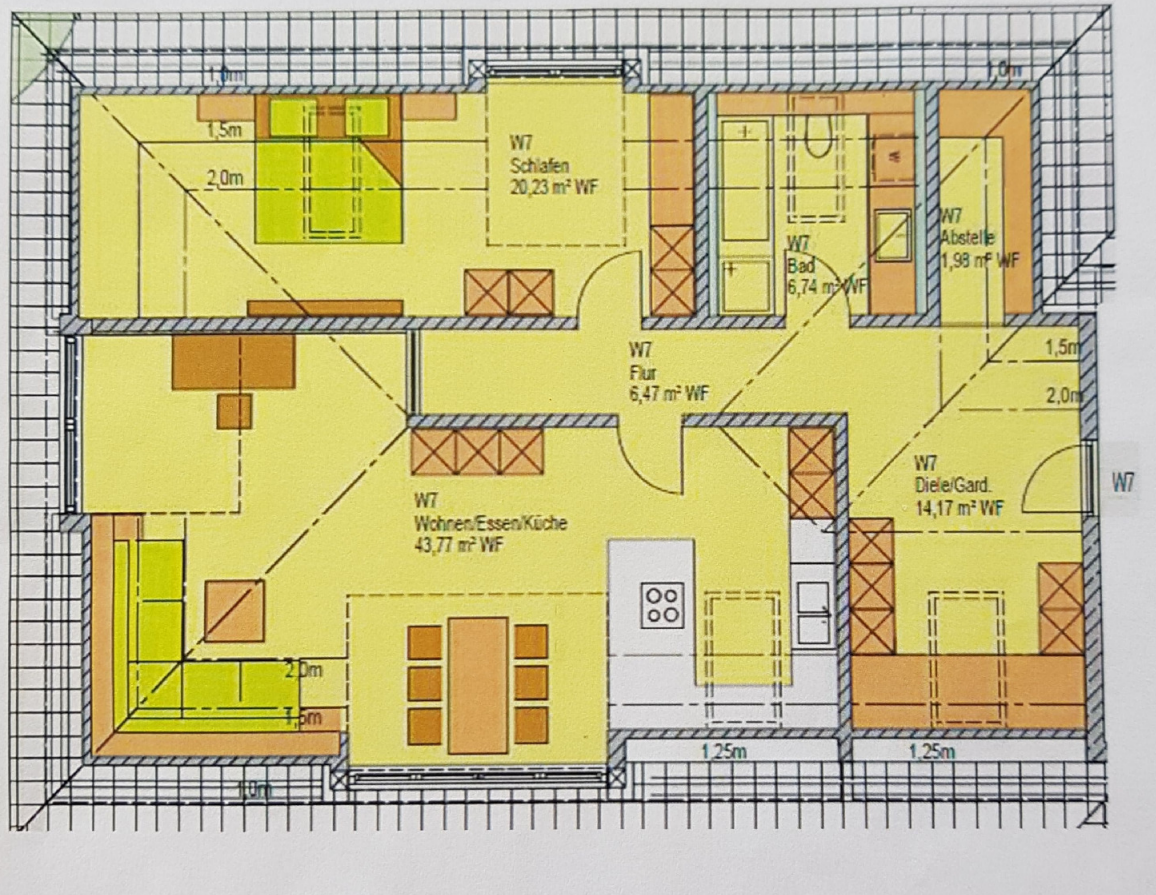
# Exposé - Galerie



Vorraum

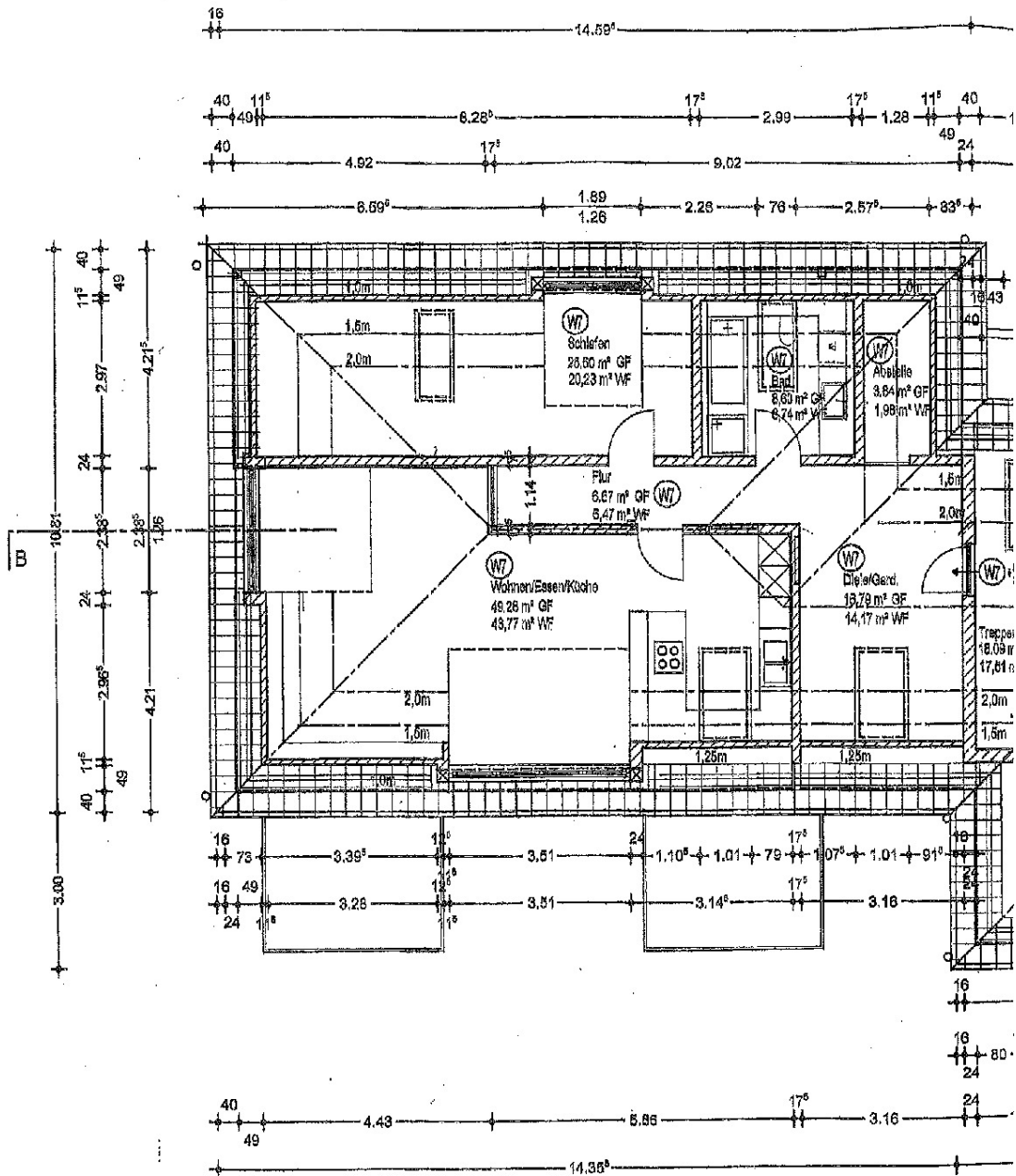
# Exposé - Grundrisse

## ▪ Dachgeschoss





# Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS