

Exposé

Wohnung in Ingolstadt

3,5 Zimmer Eigentumswohnung in Ingolstadt-Friedrichshofen



Objekt-Nr. OM-270907

Wohnung

Verkauf: **348.000 €**

Ansprechpartner:
Appel

85049 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	82,54 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	31,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	170 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die renovierte ca. 82,5 m² große 3,5 Zimmer liegt in Ingolstadt-Friedrichshofen. Die Wohnung befindet sich in einem 2-Parteien-Haus Baujahr 1961 und ist im ersten Obergeschoss mit Wohnküche, Bad, Balkon ausgestattet. Des weiteren Sondernutzung Dachboden und 3 Kellerräumen. Zusätzlich hat man noch einen kleinen Vorgarten ca. 16 m², der noch nach entsprechenden Wünschen angelegt werden kann.

Der Wohnung ist auch eine 1 Garage zugeordnet, diese ist ein fester Bestandteil der Wohnung.

Ausstattung

- 3-Fach Isolierglas Kunststofffenster Wohnung (2019)
- Einbauküche mit Markengeräte 2020 (Miele, Bosch, Samsung)
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss (2019)
- Dusche mit Regenduschkopf und Duschglas "Duka (2019)
- Glasfaseranschluss im Wohnzimmer (Deutsche Telekom)
- Satellitenanschluss Wohnzimmer
- Bodenbeläge in der Wohnung hochwertiger Vinyl Fa. Parador und Feinsteinzeug-Fliesen
- Balkon WPC-Klickfliesen und Sonnenschutz-Markise
- 3 Kellerräume (2 Abstellräume und 1 Waschküche, inklusive Wasseranschluss und Waschmaschinenanschluss)

Weitere Angaben:

- Neue „Gas-Etagenheizung“ (Fa. Buderus) mit Warmwasserspeicher mit Enthärtungsanlage (2022) auf dem

Dachboden

- Dachbodentreppen mit Wärmedämmung (2020)
- Rollläden Elektrisch / und Rollladenkästen gedämmt (2020)
- Wohnungstüre und Wohnungstüren erneuert (2020)
- Außenfassade wurde gestrichen im Jahr (2020)
- Hauseingangstreppe erneuert (2020)
- Dachboden Bodenisolierung
- WDVS auf der Westseite

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Das aktuelle Hausgeld beträgt (170€) (beinhaltet: Gebühr: Verwalter/Rücklagen Gebäudeversicherung)

Die Wohnung hat einen eigenen Gas- und Wasseranschluss und eigene Mülltonnen

(Diese Kosten werden direkt über Eigentümer/Stadt abgerechnet.)

Kostenverteilung Gemeinschaft Stromkosten für Eingangsflur und Kellerflur wird jeweils von Eigentümer über den Wohnungsstromzähler getragen (Eingangsflur Wohnung EG/ Keller Wohnung OG)

Der Energieausweis ist bei Besichtigung vorhanden

Verfügbarkeit der Wohnung ab Juni 2024 nach Vereinbarung

Eine Besichtigung ist mit einer Finanzierungsbestätigung von Ihrer Bank nach Terminvereinbarung zeitnah möglich.

Expose mit weiteren Bildern ist vorhanden.

Bei Fragen stehe ich gerne zu Verfügung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Ingolstadt Friedrichshofen es ist ein westlicher Stadtteil von

Ingolstadt. In der Nähe befinden sich Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Kirchen, Fitnessstudios, Restaurant, Bäckereien, Supermärkte, Modegeschäfte, eine Apotheke, Bushaltestellen,

- Klinikum zu Fuß 10 Minuten erreichbar
- Westpark Einkaufscenter zu Fuß 12 Minuten
- Bushaltestelle zu Fuß 5 Minuten (Linie 50/N2)
- Supermarkt/Bäckerei/Metzger in direkter Umgebung.
- Audi AG mit PKW ca. 10 Minuten
- Ärzte in direkter Nähe viele zu Fuß erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	139,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche Bild 2



Bad



Bad Bild 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

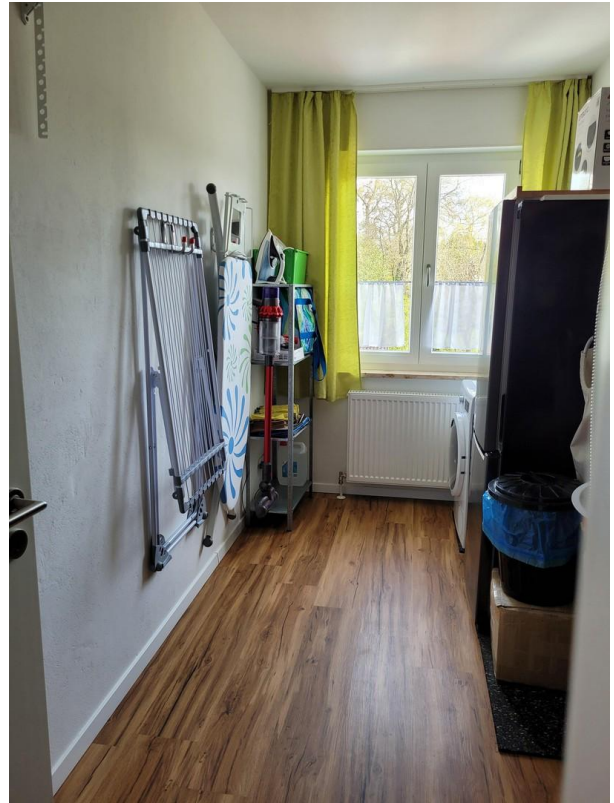


Balkon

Exposé - Galerie



Flur



Abstellraum

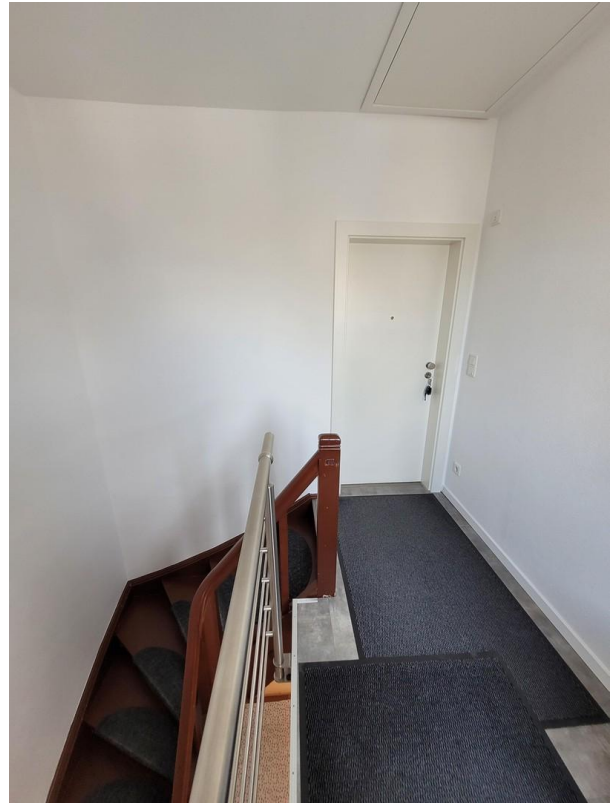


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro/Kind

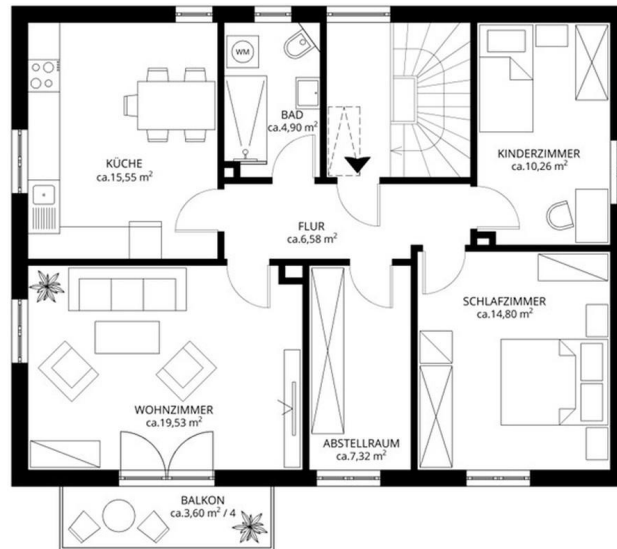


Treppenhaus

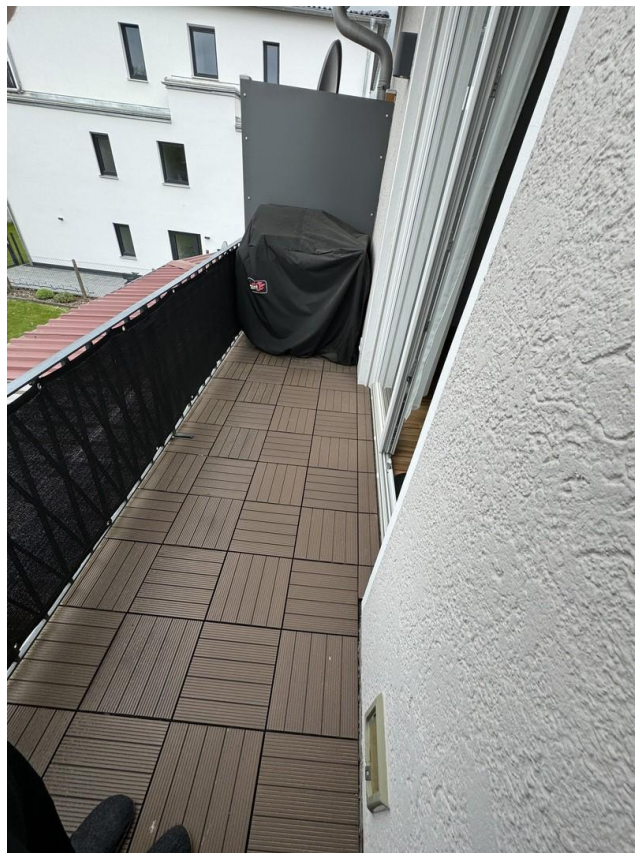


Vorgarten

Exposé - Galerie



Grundriss der Wohnung



Ansicht Balkon

Exposé - Grundrisse

