

# Exposé

## Wohnung in Ingolstadt

**\*PROVISIONSFREI\* - Helle 3ZKB Wohnung mit Südbalkon**



Objekt-Nr. OM-405367

### Wohnung

Verkauf: **275.000 €**

Ansprechpartner:  
Team 1516 Immobilien

Nürnberger Straße 54  
85055 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,25 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung im 2. Obergeschoss besticht durch ihre durchdachte Raumauflistung, helle Wohnbereiche und eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Mehrparteienhaus macht einen sehr ordentlichen Eindruck und bietet ein geräumiges Treppenhaus mit zwei Aufzügen – komfortabel und bequem zugleich.

Nach dem Betreten der Wohnung öffnet sich der geflieste Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Vor der Küche bietet sich ein idealer Platz für einen Esstisch – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten oder gemütliche Abende.

Die geflieste Einbauküche ist vollständig ausgestattet und lässt keine Wünsche offen: Herd, Backofen, Dunstabzug, Spülmaschine, Kühlschrank und separater Gefrierschrank sind vorhanden. Ein Waschmaschinenanschluss ist integriert, das Fenster mit einem Rollladen versehen.

Direkt nebenan liegt der großzügige, lichtdurchflutete Wohnraum mit Laminatboden und großen Fensterflächen. Von hier gelangt man auf den sonnigen Süd-Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Bei Bedarf sorgt die Markise für angenehmen Schatten an warmen Tagen.

Die beiden Schlafzimmer überzeugen durch ihre ruhige Lage und sind ebenfalls mit Laminatboden ausgestattet. Rollläden sorgen hier für Verdunkelung und Privatsphäre. Beheizt werden alle Räume über klassische Heizkörper.

Das innenliegende Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken, ein WC sowie ein Abluftsystem.

Ein separater Abstellraum mit Regalen bietet praktischen Stauraum für Vorräte oder Haushaltsutensilien.

Im Untergeschoss stehen ein gemeinsamer Waschraum mit Münzautomaten, ein Fahrradabstellraum sowie ein zur Wohnung gehörender Kellerraum zur Verfügung.

Ein fester Stellplatz oder Tiefgaragenplatz ist nicht vorhanden, die Zufahrt über eine Schranke ist jedoch möglich; ein entsprechender Schlüssel liegt bereit.

## Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale zeichnen das Objekt aus:

- Helle, sonnige Wohnung mit Ausrichtung nach Süden
- Küche mit Herd, Backofen, Dunstabzug, Spülmaschine, Kühlschrank und separater Gefrierschrank (+ Anschluss für Waschmaschine)
- Böden gefliest in Flur, Küche, Bad und Abstellraum
- Laminat in Wohnraum und den Schlafräumen
- Beschattungsmöglichkeit im Wohnraum
- Fenster (2-fach verglast) mit Rolläden in den Schlafräumen und der Küche
- Balkon (Ausrichtung Süd) mit Markise
- Heizkörper (keine Fußbodenheizung)
- Internet über Koaxialkabel/Kabelfernsehen
- separater Kellerraum im Untergeschoss
- zwei Aufzüge
- gemeinschaftlicher Waschraum im Untergeschoss mit Münzautomaten

- Fahrradabstellraum

- Fernwärme

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Die Immobilie ist nicht vermietet und steht ab sofort zum Verkauf. Interessenten können in Absprache mit den Maklern von 1516 Immobilien flexible Besichtigungstermine vereinbaren.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Besichtigungen des Objekts nur nach vorheriger Terminvereinbarung und in Begleitung eines unserer Immobilienmakler durchgeführt werden können. Es ist nicht gestattet, das Objekt eigenständig oder ohne Erlaubnis zu betreten oder zu besichtigen.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass im Verkaufsprozess lediglich die schriftlich getätigten Informationen Gültigkeit haben und mündlich erteilte Auskünfte keine Rechtsansprüche begründen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen das Objekt persönlich vorzustellen zu dürfen!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Team von 1516 Immobilien.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Nürnberger Straße 54 im Ingolstädter Norden, einer beliebten Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Im direkten Umfeld befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu verschiedenen Zielen im Stadtgebiet bieten. Der Bahnhof Ingolstadt Nord liegt nur etwa 600 Meter entfernt und ermöglicht eine hervorragende Anbindung an den Regional- und Fernverkehr. Die Autobahn A9 mit der Anschlussstelle Ingolstadt-Nord ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine bequeme Verbindung Richtung München und Nürnberg.

In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Restaurants. Schulen, Kindergärten und weiterführende Bildungseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar. Namhafte Arbeitgeber wie Audi, Aumovio (ehemals Continental) und andere sind in wenigen Minuten mit dem Auto, dem Fahrrad oder teils sogar fußläufig erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten: Die Donau mit ihren Rad- und Spazierwegen ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu Aktivitäten im Grünen ein. Mehrere Parks und Grünflächen in der Umgebung bieten Erholung im Freien und tragen zu einer hohen Lebensqualität mit kurzen Wegen ins Grüne bei. Gleichzeitig ist man in nur wenigen Minuten außerhalb der Stadt und genießt die Ruhe einer ländlichen Umgebung.

Die Lage überzeugt durch städtische Nähe, sehr gute Verkehrsanbindung und ein attraktives Freizeit- und Erholungsangebot – ideal für Berufspendler, Familien und Kapitalanleger.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	105,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnen



Balkon - Südausrichtung

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafen

# Exposé - Galerie



Schlafen 1



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Flur (Eingang)

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Aufzug

# Exposé - Galerie



Außen



Außen - Gesamt

# Exposé - Galerie

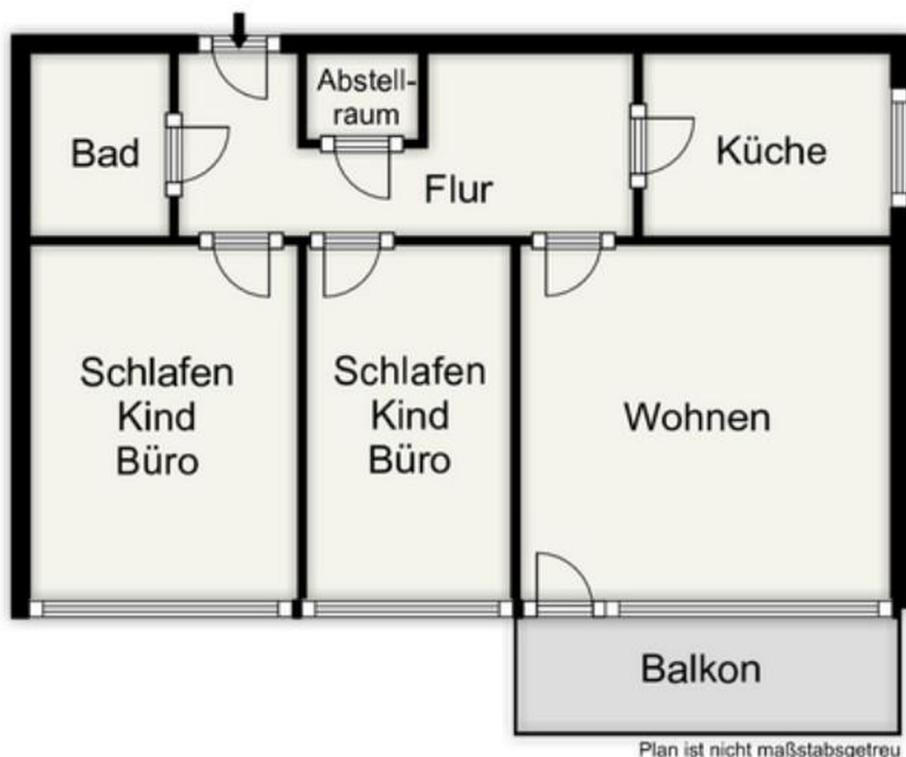


Außen - Eingang



Aussicht - Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss