

# Exposé

## Wohnung in Ingolstadt Haunwöhr

**328.250€ nach KfW Förderung! Kernsanierte 3-Zimmer  
Wohnung Ingolstadt Haunwöhr**



Objekt-Nr. OM-417350

### Wohnung

Verkauf: **373.250 €**

Ansprechpartner:  
Veronika Matthes

85051 Ingolstadt Haunwöhr  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch kernsanierte 3-Zimmer-Etagenwohnung in Ingolstadt präsentiert sich als idealer Rückzugsort für anspruchsvolle Bewohner. Mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> bietet sie Raum für modernes Wohnen und persönliche Entfaltung. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1970 und wird voraussichtlich ab März 2026 verfügbar.

Das Highlight dieser Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Der angrenzende Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung lädt zu einem gemütlichen Frühstück ein. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung Ihrer Ruheoase. Das zusätzliche Zimmer bietet ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten- ob als Büro oder Kinderzimmer, Sie entscheiden.

Neben dem effizientem Wohn- und Schlafbereich verfügt die Wohnung über einen geräumigen Flur mit Garderobenbereich sowie ein modernes helles Badezimmer.

Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns darauf, Ihnen unser Konzept persönlich vorzustellen!

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Garten, Keller

## Sonstiges

Der Staat hilft mit - KfW gefördert mit 45.000€ Tilgungszuschuss!

## Lage

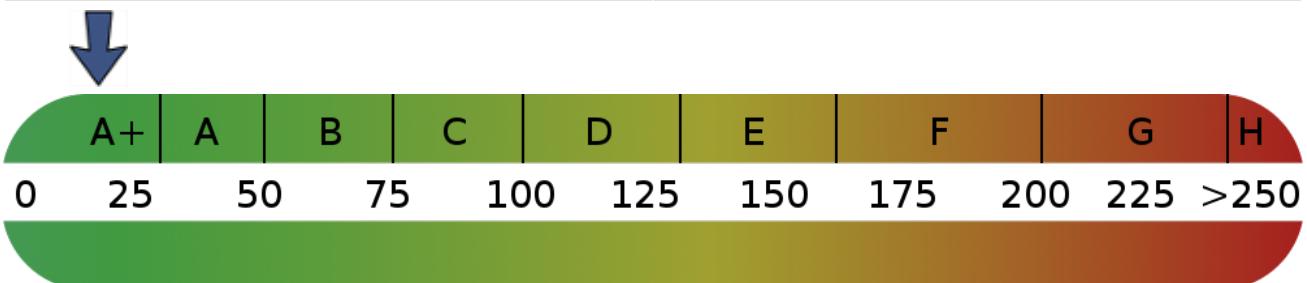
Wohnen in Haunwöhr bedeutet ruhige Wohnlage mit urbanem Komfort. Dienstleistungen wie Apotheken, Bäckereien, Ärzte und Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar. Wer gerne zentral, aber nicht mitten in der Altstadt leben möchte, findet hier die perfekte Balance zwischen Erholung und Nähe zum täglichen Leben. Die Busverbindungen sorgen für kurze Wege, und das Einkaufszentrum Westpark mit seiner großen Auswahl liegt quasi vor der Haustür. Das Naherholungsgebiet rundet die optimale Lage zusätzlich ab.

## Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



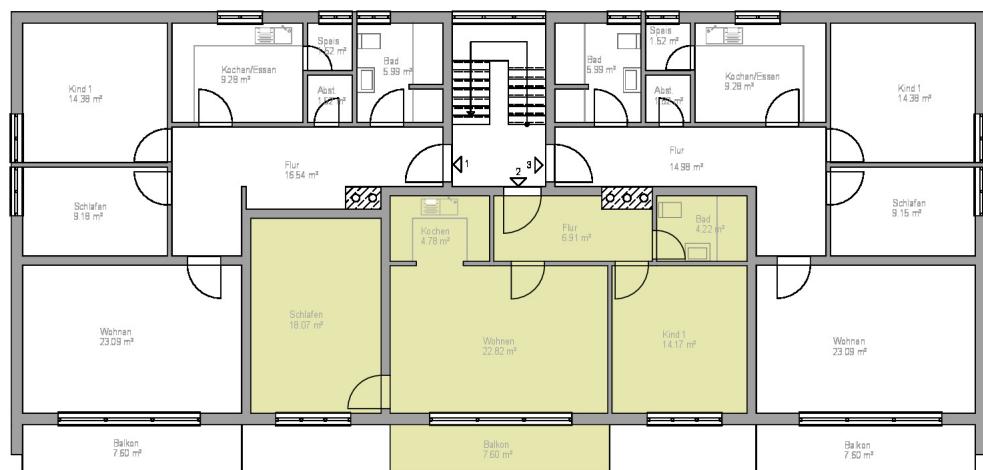
Flur



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

Wohnung Nr. 2  
Wohnfläche ca. 74,77 m<sup>2</sup>



# Exposé - Anhänge

1.



## Ein Zuhause mit Herz: Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung

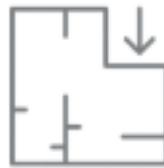
Berlinerstraße 13  
85051 Ingolstadt



### Provisionsfrei

- **Zentral gelegene Einkaufsmöglichkeiten**
- **Ideale Anbindung zur ÖPNV**
- **Positive Bevölkerungsentwicklung**

## WICHTIGES AUF EINEN BLICK



**IMMOBILIENART**  
ETAGENWOHNUNG

**KAUFPREIS**  
373.250 €  
**NACH FÖRDERUNG**  
328.250 €

**WOHNFLÄCHE**  
ca. 75 qm

**ZIMMER**  
3

**BAUJAHR**  
1970

**BESTAND**  
2-FACHVERGLASUNG

PROVISION KEINE

BODENBELAG ECHTHOLZ PARKETT

QUALITÄT DER AUSSTATTUNG GEHOBEN

ETAGE 1

ETAGENZAHL 3

STELLPLATZTYP FREIER STELLPLATZ ODER GARAGENSTELLPLATZ

STELLPLATZANZAHL 1

ZUSTAND KERNSANIERT

BALKON JA

AUFZUG NEIN

KELLERABTEIL JA

VERFÜGBAR AB ANFANG 2026

ENERGETISCHE SANIERUNG WÄRMEPUMPE, WDVS, ENERGIE A+

KfW FÖRDERUNG 45.000,00 €

STELLPLATZKAUFPREIS 10.000 € / 15.000 €

HAUSGELD ca. 270,00 €

AfA 2%



## OBJEKTBESCHREIBUNG:

Diese frisch kernsanierte 3-Zimmer-Etagenwohnung in Ingolstadt präsentiert sich als idealer Rückzugsort für anspruchsvolle Bewohner. Mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> bietet sie Raum für modernes Wohnen und persönliche Entfaltung. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoß eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1970 und wird voraussichtlich ab Januar 2026 verfügbar sein. Das Highlight dieser Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Der angrenzende Balkon mit Süd-West-Ausrichtung lädt zu einem gemütlichen Frühstück ein. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung Ihrer Ruheoase. Das zusätzliche Zimmer bietet ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten- ob als Büro oder Kinderzimmer, Sie entscheiden. Neben dem effizientem Wohn- und Schlafbereich verfügt die Wohnung über einen großzügigen Flur mit Garderobenbereich sowie ein modernes helles Badezimmer. Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns darauf, Ihnen unser Konzept persönlich vorzustellen!

Achtung! Bilder dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon. Dieser lichtdurchflutete Raum schafft eine einladende Atmosphäre für gesellige Abende und kulinarische Genüsse.



Das separate Schlafzimmer bietet genug Platz für Erholung.

Das zusätzliche Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Arbeits- oder Gästezimmer, Kinderzimmer oder Hobbyraum. Dank des vorteilhaften Schnitts lässt es sich individuell gestalten und passt sich den Bedürfnissen seiner Bewohner optimal an.



Heller Flur mit praktischem Schnitt und Zugang zu allen Räumen.



Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer klaren Raumaufteilung und zeitloser Ausstattung.

Eine funktionale Küche mit ausreichend Platz für Arbeitsfläche und Stauraum.





## LAGE:

Wohnen in Haunwöhr bedeutet ruhige Wohnlage mit urbanem Komfort. Dienstleistungen wie Apotheken, Bäckereien, Ärzte und Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar. Wer gerne zentral, aber nicht mitten in der Altstadt leben möchte, findet hier die perfekte Balance zwischen Erholung und Nähe zum täglichen Leben. Die Busverbindungen sorgen für kurze Wege, und das Einkaufszentrum Westpark mit seiner großen Auswahl liegt quasi vor der Haustür. Das Naherholungsgebiet rundet die optimale Lage zusätzlich ab.

## ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

- Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB): ca. 2,5 km
- Hauptbahnhof Ingolstadt: ca. 2,0 km
- Altstadt / Rathausplatz: ca. 2,8 km
- Einkaufszentrum Westpark: ca. 3,0 km
- REWE Markt: ca. 750 m
- Kaufland: ca. 2,7 km
- Rossmann-Drogeriemarkt: ca. 850 m
- Apotheke: ca. 150 m
- Post: ca. 150 m
- Aldi: ca. 850 m
- Restaurant/Biergarten: ca. 1,6 km
- Bäckerei: ca. 150 m

## GRUNDRISS:

### Wohnung Nr. 2 Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>

