

# Exposé

**Dachgeschosswohnung in Ingolstadt Haunwöhr**

**Positive Kapitalanlage mit 5% AfA und KfW Gefördert:  
Neue helle DG Wohnung**



**Objekt-Nr. OM-424040**  
**Dachgeschosswohnung**

**Verkauf: 267.680 €**

Ansprechpartner:  
Veronika Matthes

85051 Ingolstadt Haunwöhr  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	160 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese neue 45 qm Wohnung im Dachgeschoss nach KfW 55 Standard ist die ideale Kapitalanlage für nachhaltige Immobilieninvestments. Das Haus aus 1970 wird aufwendig kern- und energetisch saniert. So erhält das Haus eine neue Wärmepumpe, WDVS-Dämmung und erreicht somit Energie A+. Die Wohnung entsteht neu mit modernsten Standards im neu ausgebauten Dachgeschoss und wird von der KfW mit 100.000€ zu maximal 0,94% Zinssatz gefördert.

Die Lage bietet langfristiges Potenzial, während die solide Bausubstanz und die angenehme Wohnatmosphäre für eine kontinuierliche Vermietbarkeit sorgen.

Das Highlight der Wohnungen sind je das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Das zusätzliche Zimmer bietet ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten - ob als Büro oder Kinderzimmer. Neben dem effizientem Wohn- und Schlafbereich verfügt die Wohnung über einen geräumigen Flur mit Garderobenbereich sowie ein helles Badezimmer.

Je ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Zugehörig ist ein Außenstellplatz oder Garage erwerbbar.

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

## Ausstattung

Gehobene Ausstattung

Wärmepumpe

WDVS-Dämmung

Energieklasse A+

## Weitere Ausstattung:

Balkon

## Sonstiges

5% AfA

Fertigstellung Mai 2026

Bilder Beispielaufnahmen

KfW Darlehen mit 0,94% Zinsen für 100.000€

## Lage

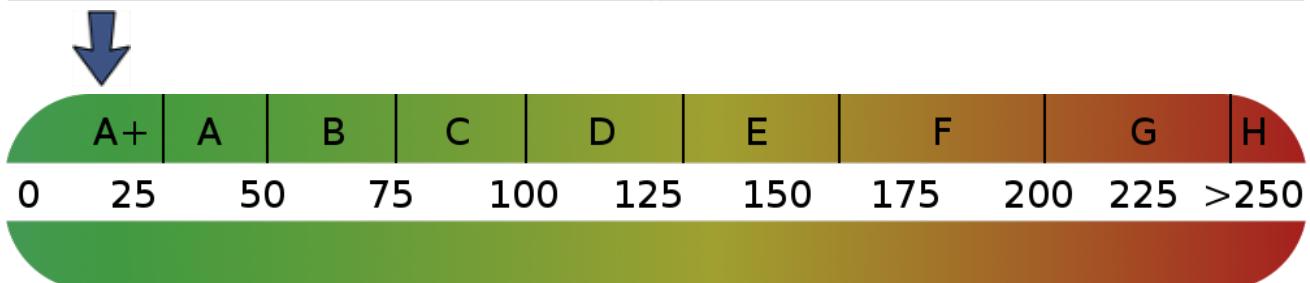
Wohnen in Haunwöhr bedeutet ruhige Wohnlage mit urbanem Komfort. Dienstleistungen wie Apotheken, Bäckereien, Ärzte und Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar. Wer gerne zentral, aber nicht mitten in der Altstadt leben möchte, findet hier die perfekte Balance zwischen Erholung und Nähe zum täglichen 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

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Visualisierung Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



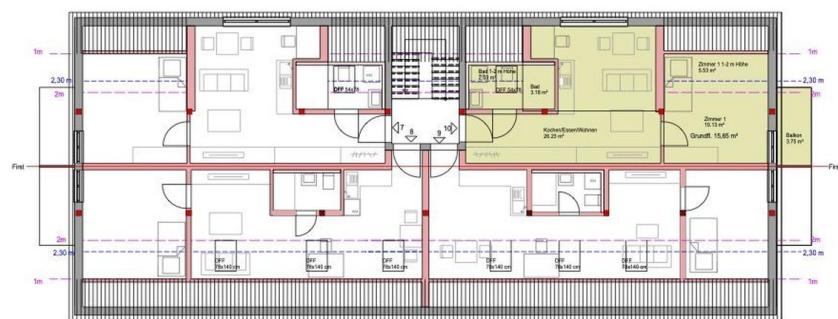
Visualisierung Schlafzimmer



Außenansicht

# Exposé - Galerie

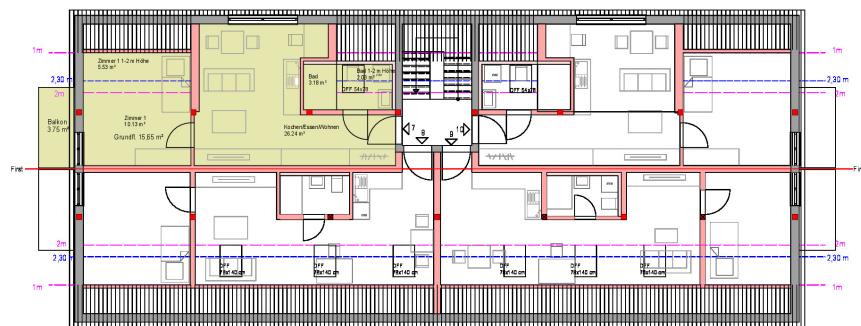
Wohnung Nr. 10  
Wohnfläche ca. 48,11 m<sup>2</sup>



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

Wohnung Nr. 7  
Wohnfläche ca. 45,37 m<sup>2</sup>



# **Exposé - Anhänge**

## 1. Expose



## Ihre neue Kapitalanlage: Traumhafte 3-Zimmer- Wohnung

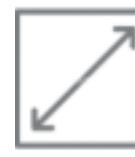
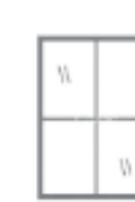
Berlinerstraße 13  
85051 Ingolstadt



### Provisionsfrei

- **4,4 % Mietrendite**
- **Zentral gelegene Einkaufsmöglichkeiten**
- **Ideale Anbindung zur ÖPNV**
- **Positive Bevölkerungsentwicklung**

# WICHTIGES AUF EINEN BLICK

	IMMOBILIENART DACHGESCHOSSWOHNUNG	PROVISION <hr/>	KEINE
	KAUFPREIS 267.680 €	BODENBELAG <hr/>	ECHTHOLZ PARKETT
	WOHNFLÄCHE ca. 45 qm	QUALITÄT DER AUSSTATTUNG <hr/>	GEHOBEN
	ZIMMER 2	ETAGE <hr/>	3
	BAUJAHR 1970 / 2026	ETAGENZAHL <hr/>	3
	NEU 3-FACHVERGLASUNG	STELLPLATZTYP <hr/>	FREIER STELLPLATZ
		STELLPLATZANZAHL <hr/>	1
		ZUSTAND <hr/>	NEUBAU
		BALKON <hr/>	JA
		AUFZUG <hr/>	NEIN
		KELLERABTEIL <hr/>	JA
		VERFÜGBAR AB <hr/>	FRÜHLING 2026
		ENERGETISCHE SANIERUNG <hr/>	WÄRMEPUMPE, WDVS, ENERGIE A+
		STELLPLATZKAUFPREIS <hr/>	10.000,00 €
		HAUSGELD <hr/>	ca. 160,00 €
		AfA <hr/>	5%



## OBJEKTBESCHREIBUNG:

Diese neu erbaute 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Ingolstadt präsentiert sich als idealer Rückzugsort für anspruchsvolle Bewohner. Mit einer Wohnfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> bietet sie Raum für modernes Wohnen und persönliche Entfaltung. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoß eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1970 und wird voraussichtlich im April 2026 fertiggestellt.

Das Highlight dieser Wohnung ist das kompakte 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 Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Ruheoase oder kombinierter Schlaf- und Arbeitsbereich.

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!

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

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



Das separate Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon bietet genug Platz für Erholung.

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



Geräumiger 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:

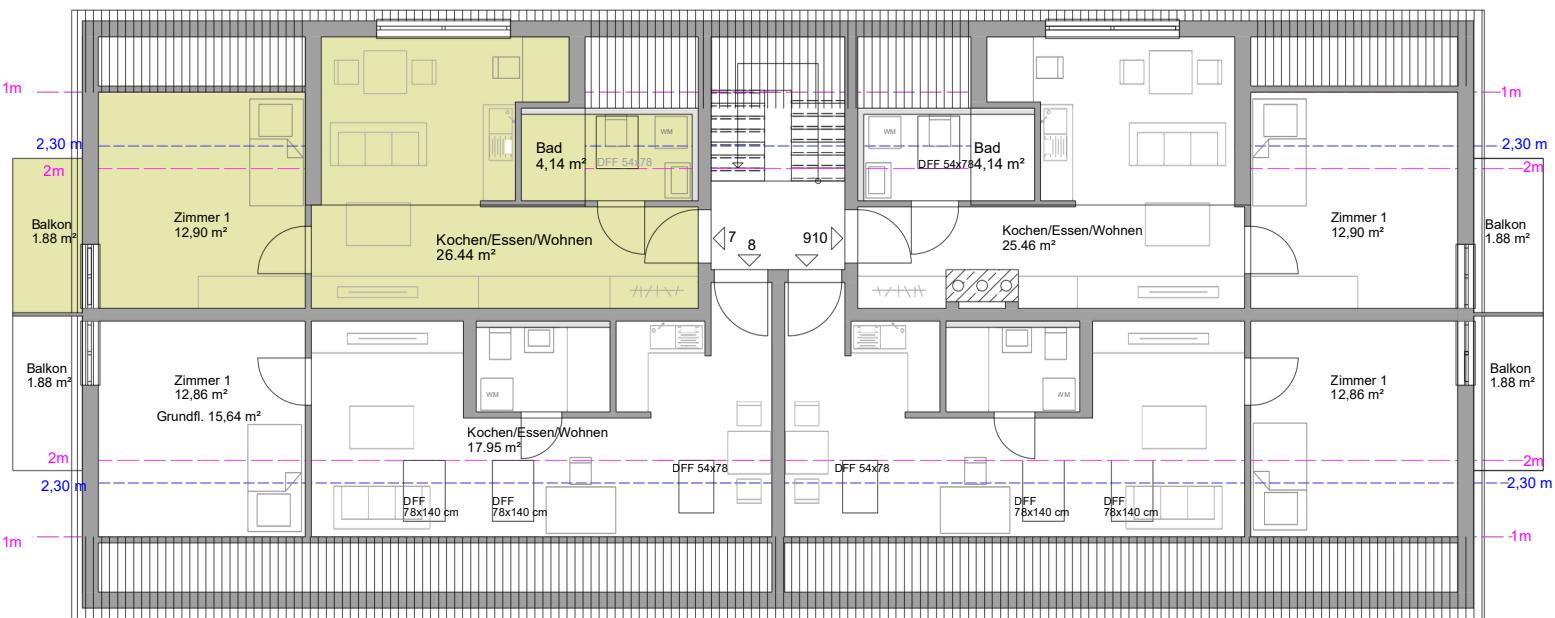
Wohnen in Haunwöhr bedeutet ruhige Wohnlage mit urbanem Komfort. Dienstleistungen wie Apotheken, Bäckereien, Ärzte und Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar. Wer gerne zentral, aber nicht mitten in der Altstadt leben möchte, findet hier die perfekte Balance zwischen Erholung und Nähe zum täglichen 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. 7 Wohnfläche ca. 45 m<sup>2</sup>



**Berlinerstraße 13**

85051 Ingolstadt