

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Ingolstadt

### Moderne 2-Zimmer-EG-Wohnung mit Terrasse



Objekt-Nr. OM-424513

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **820 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefanie Schnatz

Lutzstraße 3  
85055 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	56,76 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	160 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.460 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Drei Wohnhäuser, 27 Wohnungen: Im Nordosten Ingolstadts ist mit dem "Wohnpark Lutzstraße" eine neue Form des Wohnens entstanden. Mit seinem vielseitigen Angebot aus Apartments sowie 2- und 3-Zimmer-Wohnungen (bis zu 108m<sup>2</sup>) bietet die Wohnanlage ein Zuhause für Menschen in den unterschiedlichsten Lebensphasen - mit Gartenanteil im Erdgeschoss, hellen Etagenwohnungen mit Balkonen sowie Dachgeschosswohnungen mit Terrasse. Die Wohnungen bieten eine optimale Flächenausnutzung mit gut geplanten Stellmöglichkeiten. Die gemeinsame Tiefgarage umfasst 32 PKW-Stellplätze. Dank des Aufzugs erreichen Sie Ihre Wohnung von der Tiefgarage aus bequem und stufenlos.

## Ausstattung

- funktional geplante Einbauküche mit Fenster, Herd, Dunstabzugshaube (Umluft), Backofen, Spülmaschine, Kühl/Gefrierkombination und ausreichend Stauraum. Die Darstellung der Küche ist musterhaft.
- komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in allen Räumen
- Sämtliche Hebe-Schiebetüren mit Raffstore, Schlafräume und Bäder ansonsten mit Rollo
- Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und elektrischen Rollläden an allen Fenstern
- Zugang zu Balkon bzw. Terrasse über Drehflügel oder Hebe-Schiebetüre
- Rauchwarnmelder
- offen gestalteter Wohn-/Essbereich
- modernes Badezimmer mit Fenster
- große Flachduschanne mit Glas-Duschabtrennung
- Waschmaschinenanschluss direkt in der Wohnung, teilweise im Abstellraum
- das großzügige Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum

- Ökologische Bauweise als handwerklich errichtetes Massivhaus, Mauerwerk in Silvacor-Ziegel mit integrierter Holzfaserdämmung
- Energiestandard: KfW 55 Effizienzhaus
- Versickerung des anfallenden Regenwassers über Rigolenanlage auf dem Grundstück
- Nachhaltiger Energieträger: Pellets aus regionaler Forstwirtschaft
- Medienversorgung über Glasfaseranschlüsse direkt in die Wohnung (Anbieter: COM-IN)
- Ein weiterer Stellplatz (TG oder offen) kann zusätzlich angemietet werden
- Für Bewohner besteht die Möglichkeit, Elektrofahrzeuge zu laden

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Für die integrierte Einbauküche mit hochwertigen Geräten fällt zusätzlich eine monatliche Miete i.H. von 50,00 € an.

Die Gesamtmiete inkl. Nebenkosten-Abschlag, einem

Tiefgaragenstellplatz, Einbauküche sowie Nutzungsentgelt für TV-Signal (COM-IN, monatlich 6,50 €) beläuft sich auf 1.096,50 €.

Die Mindestmietzeit beträgt 24 Monate. Die Wohnanlage wird vom Vermieter langfristig im Bestand gehalten und professionell bewirtschaftet. Eigentümer ist die Zentrale Hausverwaltung Meier, Am Wasserturm 1, 85072 Eichstätt.

## Lage

Der Wohnpark Lutzstraße ist von großzügigen Grundstücken

und altem Baumbestand umgeben. Die gewachsene Siedlung ist ruhig, familienfreundlich und für den Alltag praktisch gelegen:

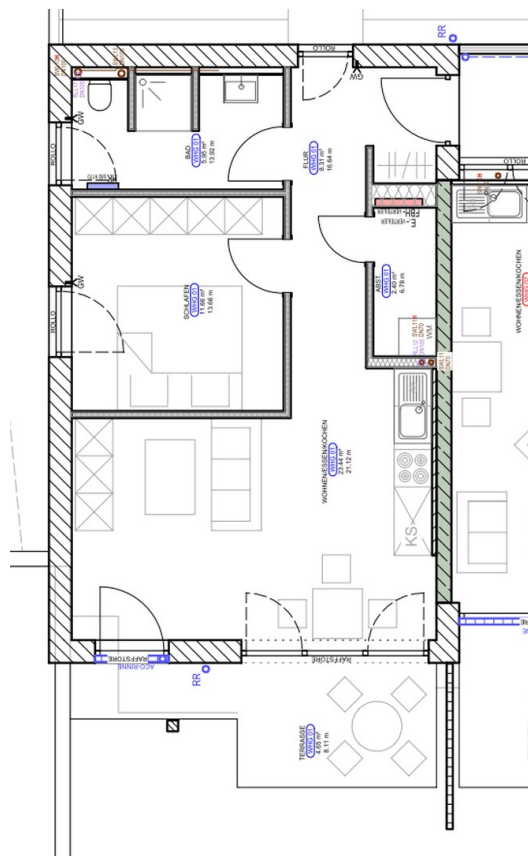
Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. Netto, Lidl, Backhaus Hackner, Metzgerei Pauleser). In der direkten Umgebung des Wohnparks befinden sich außerdem die Haltestellen Wielandstraße und Nordbahnhof; die Audi AG lässt sich von der Lutzstraße aus bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. In die Innenstadt benötigen Sie mit dem Fahrrad knapp 10 Minuten; die Entfernung zur A9 (Ingolstadt Nord) beträgt 2,5 km. 500 Meter entfernt von Ihrem neuen Zuhause gibt es außerdem einen Spielplatz, auch die umliegenden Kindertagesstätten und

Kindergärten sind gut zu erreichen (ca. 750m). In nächster Nähe zum Wohnpark Lutzstraße befindet sich eine Vereinssportanlage (Fußball), weitere Sportmöglichkeiten bietet der Hindenburgpark im historischen Grüngürtel der Stadt.

# Exposé - Galerie

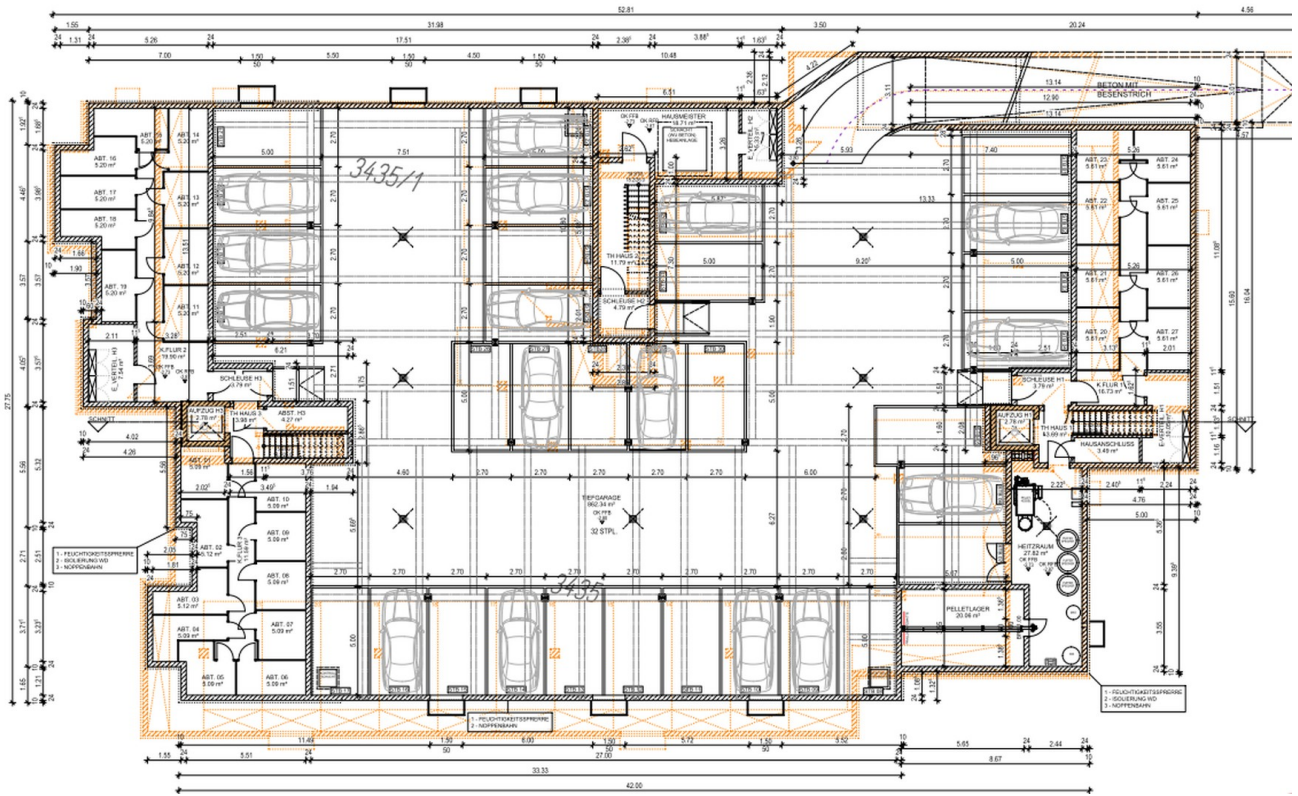


Küche (beispielhaft)



Grundrissplan

# Exposé - Galerie



Tiefgarage



## Außenanlagen