

Exposé

Souterrainwohnung in Ingolstadt

Helle 2 ZKB+1 Zimmer Souterrain, gesamt 77qm, Garten, Tiefgarage



Objekt-Nr. OM-425193

Souterrainwohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Heike Schwartz

85057 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	48,10 m²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	28,90 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	169 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und ruhige 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit zusätzlichem, vielseitig nutzbarem Hobbyraum im Souterrain verfügt über eine Wohnfläche von 48,1 m² sowie über einen zusätzlichen Hobbyraum mit 28,9 m² Nutzfläche im Souterrain, der direkt über eine Wendeltreppe mit der Wohnung verbunden ist. Die gesamte nutzbare Fläche beträgt somit 77 m².

Die Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten mit Gartenhäuschen.

Der beheizte Hobbyraum im Souterrain eignet sich ideal als Arbeits-, Sport-, Schlaf- oder Kinderzimmer und ist besonders im Hochsommer angenehm kühl.

Wohnfläche: 48,1 m²

Nutzfläche Hobbyraum (Souterrain): 28,9 m²

Gesamte nutzbare Fläche: 77 m²

Der Hobbyraum ist als Nutzfläche ausgewiesen und nicht Bestandteil der Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung.

- 2 Zimmer
- 1 zusätzlicher beheizter Hobbyraum im Souterrain (Nutzfläche)
- Garten mit Terrasse und Gartenhäuschen
- separater Keller-/Abstellraum
- gemeinschaftliche Waschmaschinenräume
- Tiefgaragenstellplatz (separat)
- Gepflegter Zustand

Wohnung: 329.000 € + Tiefgaragenstellplatz: 15.000 €

Gesamtpreis: 344.000 € (inkl. Erhaltungsrücklagen)

Die Küche wurde 2023 neu eingebaut und ist nicht im Kaufpreis enthalten. Sie kann bei Interesse separat erworben werden.

Die Wohnung ist noch bis 30.06.2026 vermietet und kann ab 01.07.26 als Kapitalanlage oder Eigenbezug genutzt werden.

Ausstattung

- Fußbodenheizung
- 2023 / 2026 neue Kunststofffenster und Balkontüren
- 2023 neue Wohnungseingangstüre
- 2022 neue integrierte Raumbelüftung
- gepflegter Zustand

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem zentralen und zugleich ruhigen Wohngebiet mit sehr guter Grundversorgung und hervorragender Infrastruktur.

- ruhige, zentrale Lage mit Nähe zur Innenstadt, zum Westpark sowie zum Audi-Standort
- ausgezeichnete Verkehrsanbindung in alle Richtungen
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäckereien, Gastronomie) bequem fußläufig erreichbar
- öffentliche Verkehrsmittel (INVG-Busse) sowie gut ausgebaute Radwege in unmittelbarer Nähe
- Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung im nahen Umfeld
- Parks und Naherholungsgebiete wie Donau und Klenzpark nur wenige Minuten entfernt
- schneller Anschluss an die Hauptverkehrsachsen B13, B16 und A9

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnen/Essen

Exposé - Galerie



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Flur



Flur/Zugang Souterrain

Exposé - Galerie



Souterrain



Souterrain

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss_EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss_Souterrain