

# Exposé

## Wohnung in Ingolstadt

### Helle 1,5-Zimmer-Wohnung mit EBK & saniertem Bad – ruhig & grün | Ingolstadt



Objekt-Nr. OM-425600

#### Wohnung

Vermietung: **620 € + NK**

Ansprechpartner:  
Valentin Klima

Feselenstraße 12  
85053 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Mietsicherheit	2.000 €
Zimmer	1,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	37,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	70 €	Badezimmer	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine gepflegte 1,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Hochparterre eines ruhigen Mehrfamilienhauses in der Feselenstraße 12, 85053 Ingolstadt.

Der Wohn- und Schlafbereich ist mit Parkettboden ausgestattet und bietet durch große Fenster eine helle Wohnatmosphäre mit Blick ins Grüne. Die Lage ist ruhig und dennoch gut angebunden.

Das Badezimmer wurde neu renoviert/saniert und verfügt über Badewanne mit Glasduschabtrennung, WC, Waschbecken mit Spiegelschrank, Fenster sowie Handtuchheizkörper.

Die Wohnung besitzt eine separate Küche mit Einbauküche und Platz für einen kleinen Essbereich.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist funktional sowie wohnlich ausgestattet. Der Wohn-/Schlafbereich ist mit Parkettboden versehen und bietet durch große Fenster eine helle und freundliche Atmosphäre.

Das Badezimmer wurde kürzlich saniert und verfügt über eine Badewanne mit Glasduschabtrennung, Waschbecken mit Spiegelschrank, WC, Fenster sowie einen Handtuchheizkörper.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet Platz für einen kleinen Essbereich. Die Wohnung wird teilmöbliert vermietet. Zur Möblierung gehören eine komplette Einbauküche inkl. Kühlschrank, ein Tisch mit zwei Stühlen, ein großer Kleiderschrank im Wohn-/Schlafbereich sowie Lampen in allen Räumen. Dafür wird zusätzlich zur Kaltmiete ein Möblierungszuschlag in Höhe von 90 € monatlich erhoben.

Ein Kellerabteil steht als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gasheizung, welche vom Mieter separat angemeldet und direkt mit dem Energieversorger abgerechnet wird.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Gesamtmiete:

Kaltmiete 620€ +

Möblierungszuschlag 90€ +

Nebenkosten 70€ (ohne Heizkosten)

= 780€ zzgl. Heizkosten

Bitte schreiben Sie bei Ihrer Anfrage ein paar Worte über sich (z. B. Beruf/Tätigkeit und gewünschter Einzugstermin).

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Feselenstraße 12 im Süden Ingolstadts in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien sowie weitere Dienstleister sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger

Nähe und ermöglichen eine gute Anbindung an die Ingolstädter Innenstadt sowie andere Stadtteile.

Die Innenstadt von Ingolstadt, der Hauptbahnhof sowie größere Arbeitgeber sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Die Nähe zu Grünflächen und ruhigen Spazierwegen bietet einen guten Ausgleich zum urbanen Leben.

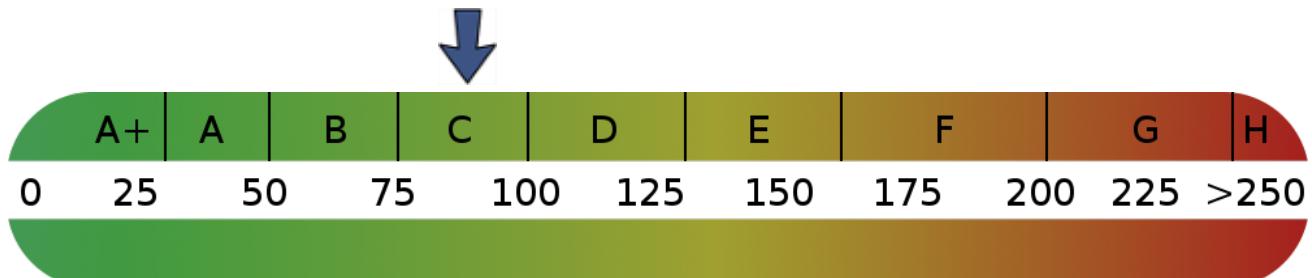
Durch die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Anbindung eignet sich die Lage ideal für Singles, Berufstätige oder Pendler, die ein entspanntes Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit schätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	89,98 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafraum

# Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafraum



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse

