

Exposé

Wohnung in Ingolstadt

3-Zimmer Wohnung mit Balkon in Ingolstadt Süd, 350 Meter zum Hbf Ingolstadt - PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-428926

Wohnung

Verkauf: **234.000 €**

Bittlmairstraße 1
85051 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	63,69 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Bittlmairstraße, 85051 Ingolstadt.

Objektbeschreibung:

Die Wohnung wurde im Jahr 2021 renoviert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen sonnigen, überdachten Südbalkon sowie einen integrierten Einbauschränk im Flur.

Sie eignet sich sowohl als sichere Kapitalanlage als auch zur späteren Eigennutzung.

Ein Energieausweis liegt vor.

Provision:

Provisionsfreier Privatverkauf

Keine Maklergebühr (Ersparnis ca. 8.300 €)

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 63,69 m²
- Kaufpreis: 234.000 €
- Baujahr: 1960
- Hausgeld: ca. 200 € monatlich
- Etage: 3. OG
- Balkon (überdacht)

Mieteinnahmen:

- Kaltmiete: 635 € / Monat
- Warmmiete: 765 € / Monat
- Jahresnettokaltmiete: 7.620 €

Zuverlässiges Mietverhältnis seit Oktober 2021

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: 19,08 m²
- Schlafzimmer: 14,97 m²
- Kinderzimmer/Büro: 10,20 m²
- Küche: 6,84 m²
- Bad/WC: 3,88 m²
- Flur: 5,73 m²
- Einbauschränk: 0,45 m²
- Balkon: 5,08 m²
- Zzgl. Eigenes Kellerabteil, Gemeinschaftskeller, Fahrradkeller

Ausstattung

Highlights:

- ✓ Drei gut geschnittene Zimmer
- ✓ Überdachter Balkon mit Südausrichtung
- ✓ Eigenes Kellerabteil + Gemeinschafts- und Fahrradkeller
- ✓ Renoviert 2021
- ✓ Ruhige, dennoch zentrale Lage
- ✓ Nähe Hauptbahnhof (ICE-Halt)
- ✓ Solide Rücklagen
- ✓ Provisionsfrei

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Fazit:

Eine solide Kapitalanlage oder ein attraktives Objekt zur späteren Eigennutzung – in begehrter Lage von Ingolstadt und komplett provisionsfrei!

Besichtigung:

Besichtigungstermine sind nach Absprache möglich, bitte vorab anmelden!

Interesse?

Gerne sende ich Ihnen weitere Informationen oder vereinbare einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Lage

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße zur Münchener Straße im Süden von Ingolstadt mit sehr guter Anbindung.

Der Hauptbahnhof ist ca. 350 m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die B13, B16 sowie die A9 sind schnell erreichbar.

Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Haus oder in der Parkgarage am HBF.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Schlafzimmer Bild 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 2



Küche

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Bild 1



Kinderzimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Bad/WC Bild 1



Bad/WC Bild 2

Exposé - Galerie



Flur Bild 1



Flur Bild 2

Exposé - Galerie



Balkon



Aussicht Balkon

Exposé - Galerie



Aussenansicht Süd

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1

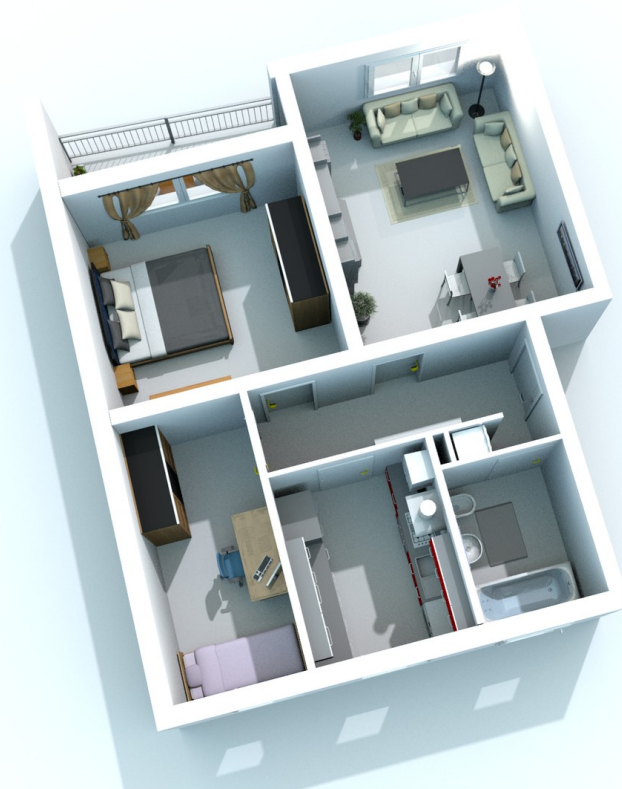


Grundriss 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss 3



Grundriss 4