

Exposé

Erdgeschosswohnung in Kösching

Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Garten & Terrasse (Erstbezug nach Kernsanierung)



Objekt-Nr. OM-432080

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.610 € + NK**

Ansprechpartner:
Jan-Peter Spranger

Marieluise-Fleißer-Straße 7
85092 Kösching
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971
Zimmer	3,00
Wohnfläche	128,83 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Nebenkosten	150 €
Heizkosten	100 €
Summe Nebenkosten	250 €
Miete Garage/Stellpl.	90 €
Mietsicherheit	4.830 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.06.2026
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Stellplätze	2
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine großzügige Erdgeschosswohnung mit ca. 129 m² Wohnfläche in einem Mehrfamilienhaus im Köschinger Norden mit nur drei Wohneinheiten.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattung sowie eine überdachte Süd-Terrasse mit direktem Zugang zum Garten.

Der Wohnbereich mit Terrassenzugang bildet das Zentrum der Wohnung. Die separate Küche mit Essbereich sorgt für eine klare Raumstruktur im Alltag. Das Schlafzimmer ist ruhig ausgerichtet.

Ergänzend stehen zwei weitere flexibel nutzbare Räume zur Verfügung, beispielsweise als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum. Ein modernes Badezimmer, ein separates Gäste-WC mit Hauswirtschaftsbereich sowie ein Abstellraum innerhalb der Wohnung komplettieren das Raumangebot.

Ein besonderes Highlight ist der große Garten, der ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet ist.

Das Gebäude aus dem Jahr 1971 wird aktuell umfassend kernsaniert und technisch modernisiert. Nach Fertigstellung bietet die Wohnung zeitgemäßen Wohnkomfort in ruhiger Wohnlage.

Ausstattung

Die Wohnung wird im Zuge einer umfassenden Kernsanierung modernisiert und bietet einen zeitgemäßen Wohnstandard mit moderner Haustechnik.

Erstbezug nach Kernsanierung

Energieeffiziente Luft-/Wasser-Wärmepumpe

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

Große überdachte Süd-Terrasse

Exklusiv nutzbarer Gartenanteil (nur dieser Wohnung zugeordnet)

Moderne Badausstattung

Elektrische Rollläden

Modernes Badezimmer sowie separates Gäste-WC mit Hauswirtschaftsbereich

Zwei flexibel nutzbare Individualräume (z. B. Homeoffice, Gäste, Hobby)

Abstellraum innerhalb der Wohnung

Nur drei Parteien im Gebäude (ruhiges Wohnen)

Zwei Außenstellplätze direkt am Haus

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad

Sonstiges

Alle Angaben basieren auf dem aktuellen Planungs- und Informationsstand. Sämtliche Änderungen, insbesondere in Ausstattung, Grundriss oder Materialien bleiben vorbehalten. Visualisierungen und Abbildungen dienen ausschließlich der Illustration und sind unverbindlich.

Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG

CIC Invest GmbH

Franz-von-Taxis-Ring 32

93049 Regensburg

Vertreten durch:

Jens Schulz

Regensburg HRB 18683

USt-ID DE284078450

Kontakt

Telefon: +49 941 83097458

E-Mail: contact@cic-invest.com

EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:
<https://ec.europa.eu/consumers/odr/>.

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Verbraucherstreitbeilegung/Universalschlichtungsstelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Lage

Das Objekt befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Kösching. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen sind in kurzer Entfernung erreichbar und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene A9 erreicht man Ingolstadt, München und Nürnberg schnell und bequem. Der Standort Audi in Ingolstadt ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und macht die Lage insbesondere für Berufspendler attraktiv.

Neben der guten Infrastruktur bietet Kösching einen hohen Freizeitwert mit Grünflächen, Rad- und Wanderwegen sowie verschiedenen Sport- und Vereinsangeboten. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und schneller Anbindung schafft eine besonders angenehme Wohnqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



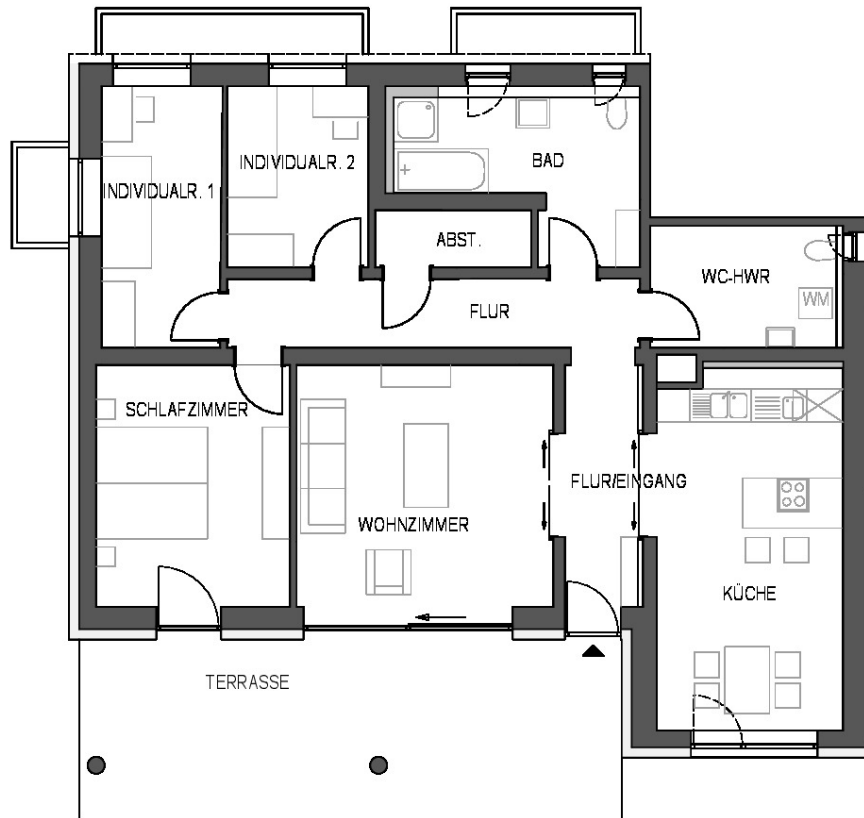
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

Exposé - Grundrisse

