

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ingolstadt

Attraktive Kapitalanlage: Sonnige 1,5-Zi.-DG-Whg. mit Balkon & Stellplatz in guter Lage



Objekt-Nr. **OM-438547**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **171.000 €**

Ansprechpartner:
Cordula Wiedenmann

Gotenstraße
85051 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	40,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	226 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive, möblierte 1,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihren hellen, freundlichen Charakter, eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen besonderen Wohncharme durch die Dachgeschosslage.

Der großzügige Wohnbereich mit integrierter Kochnische bildet das Herzstück der Wohnung. Ergänzt wird dieser durch einen gemütlichen Schlafbereich auf der Empore sowie ein Badezimmer.

Ein echtes Highlight ist der sonnige Balkon in Südwest-Ausrichtung, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in einer gefragten Wohnlage von Ingolstadt-Haunwöhr. Sie wird voll möbliert verkauft und ist somit sofort bezugsfertig oder ideal zur Vermietung geeignet (attraktive Kapitalanlage mit ca. 4% Bruttorendite bei 600,- € Kaltmiete).

Ein Außenstellplatz direkt vor dem Haus rundet das Angebot komfortabel ab.

Ausstattung

- 2023: neue Böden im Wohn- und Schlafbereich
- 2024: neue Fenster im Haus
- voll möbliert (inkl. Küchenzeile & Inventar)
- heller Wohnbereich
- separater Schlafbereich / Empore
- großer Süd-West-Balkon
- Badezimmer mit Badewanne
- eigener Kellerraum
- Waschraum & Fahrradkeller
- Außenstellplatz
- sehr gute Bausubstanz

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

- provisionsfreier Verkauf von privat
- sofort verfügbar (Eigennutzung oder Vermietung)
- sehr gute Vermietbarkeit durch kompakte Größe und Möblierung
- Außenstellplatz zzgl. 8.000,- €

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und begehrter Lage im Südwesten von Ingolstadt (Haunwöhr):

- gute Anbindung an Innenstadt & Hauptbahnhof
- Bushaltestelle in ca. 300 m Entfernung
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants in unmittelbarer Nähe
- Nähe zur Donau und zur Natur

Die Lage ist ideal für Pendler, Singles und Kapitalanleger.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Gemütliche Sitzzecke

Exposé - Galerie



Großer SW-Balkon



Lichtdurchflutetes Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Helle Küchenzeile



Schlafzimmer auf der Empore



Helles Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Lichtdurchflutete Empore



Badezimmer



Flur mit blick ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie

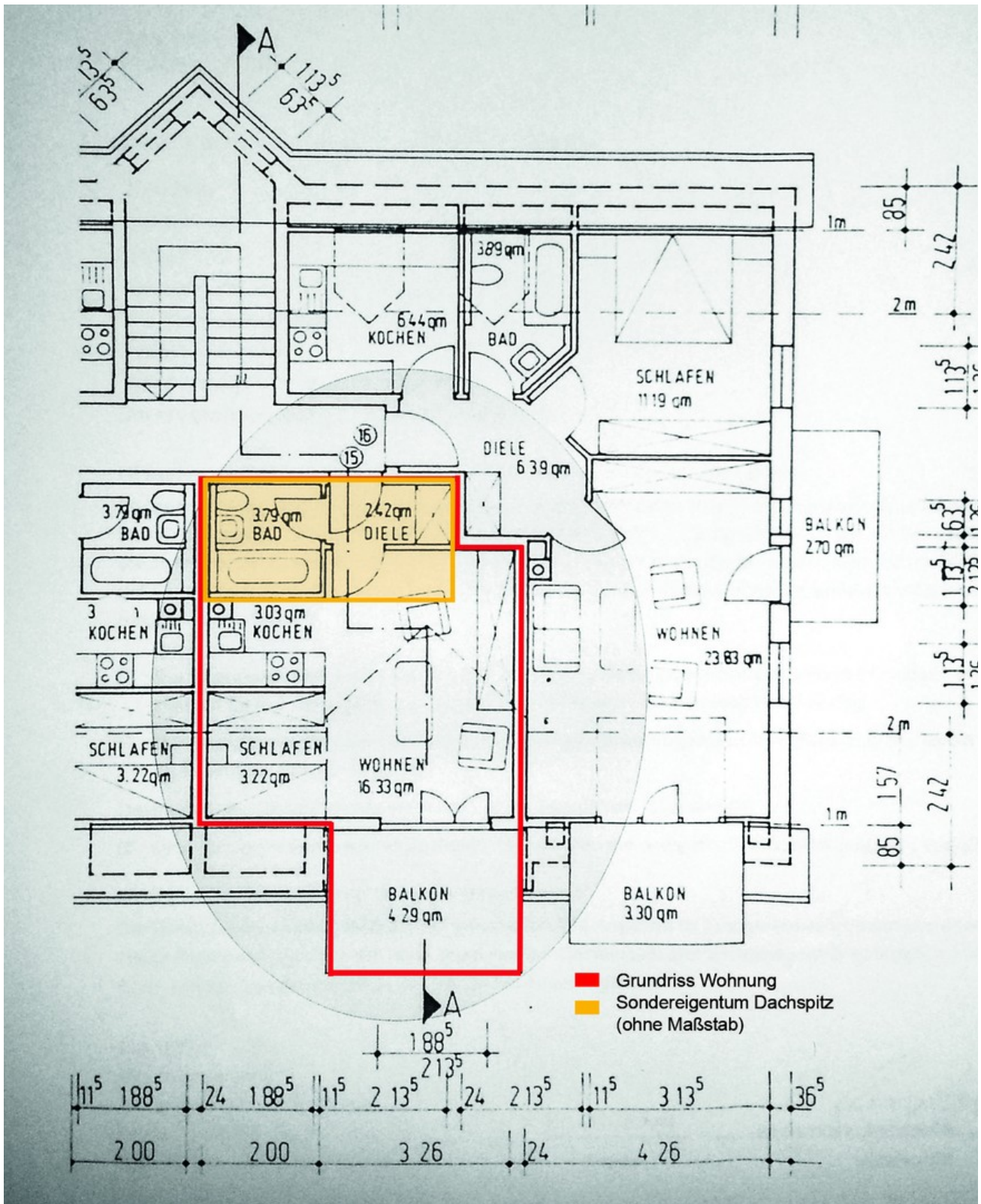


Außenansicht



KFZ-Stellplatz vor dem Haus

Exposé - Grundrisse



Grundriß