

# Exposé

## Wohnung in Ingolstadt-Friedrichshofen

**Modernes Appartement (Bezug nur durch Einzelperson)  
zu vermieten.**



Objekt-Nr. OM-445319

### Wohnung

Vermietung: **615 € + NK**

85049 Ingolstadt-Friedrichshofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	1,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	41,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	41,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	120 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	1.800 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vermietung ausschließlich an Einzelperson!

Nur solvente, ordentliche Mieter, die Qualität, Ausstattung und Lage des Appartements zu schätzen wissen.

Modernes, helles und gut geschnittenes 1 Zimmer Appartement (teilmöbliert) mit großem Balkon (8qm, Südwestausrichtung)

Incl. hochwertiger "Nolte" Einbauküche mit Markengeräten. (Dunstabzug, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, LED Beleuchtung)

Frühstücksplatz mit Sitzbank.

Einbauschränke (Schreinerarbeit) in der Diele und im Wohn-/Schlafraum.

Überall LED Deckenbeleuchtung.

Bodentiefe Fenster mit el. Rollos.

Badschrank mit LED Beleuchtung.

Begehbare große Dusche mit Glaswand.

Waschmaschinenanschluss im Bad. (+Münzwaschautomaten im Gemeinschaftskeller.

Abschließbares Kellerabteil.

TG-Platz "Maxi", extrabreit mit Ladeinfrastruktur (Wallbox ausstehend)

Glasfaseranschluß.

NUR Nichtraucher! KEINE Haustiere!

3 Gehaltsnachweise und Schufaauskunft erforderlich.

## Ausstattung

Einbauküche mit gemütlichem Frühstücksplatz.

Wohnung wird frisch geweißelt übergeben.

Gepflegter Neubauzustand.

Gesamtmiete 795 EU / monatlich.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Appartement liegt im westlichen Stadtteil Friedrichshofen mit sehr guter Verkehrsanbindung. (ÖPNV ca. 200 m. Westpark, 2 KM, Klinikum 1,5 KM, Innenstadt 4 KM, Restaurants, Bäcker etc. fußläufig erreichbar.

Niedrigenergiehaus mit Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Blockheizkraftwerk Gas/Strom.

Im Nebenkostenabschlag enthalten:

Hausmeisterservice, Aufzugservice, Mülltonnen, Tiefgaragenreinigung, Warmwasser, Heizung.

Stromkosten zu Lasten des Mieters nach Eigenverbrauch.

Glasfaservertrag /-kosten zu Eigenverantwortung Mieter.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Westseite 1. Stock rechts

# Exposé - Galerie



Südseite



Balkon Süd/West

# Exposé - Galerie



Balkon 8 qm



Diele Ri. Wohn-/Schlafraum

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Frühstücksplatz

# Exposé - Galerie



Bad mit Waschm. Anschluss

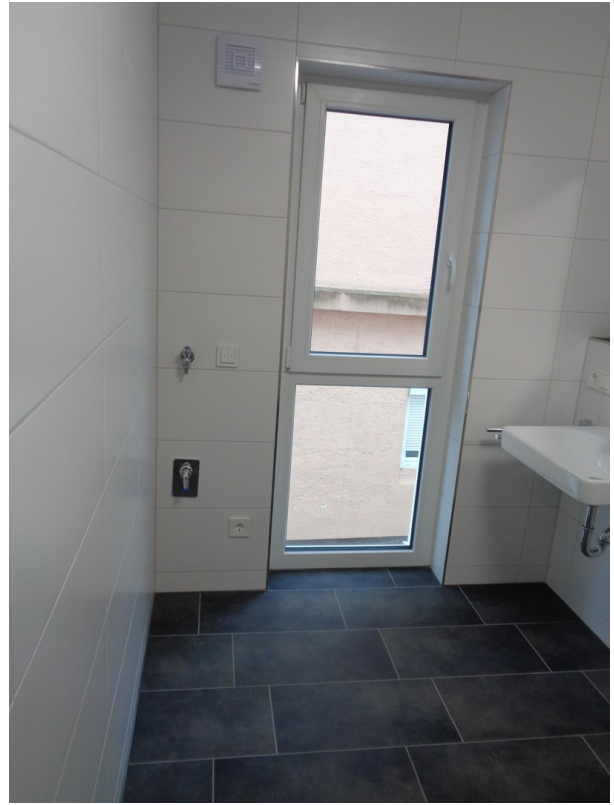


Bad / Dusche (noch ohne Glas)

# Exposé - Galerie



begehbare Dusche



Waschmaschinenanschluss



Wohnraum mit Einbauschränk

# Exposé - Galerie



großer Einbauschränk



Aufzug. 2. Türe links = Wohn.

# Exposé - Galerie



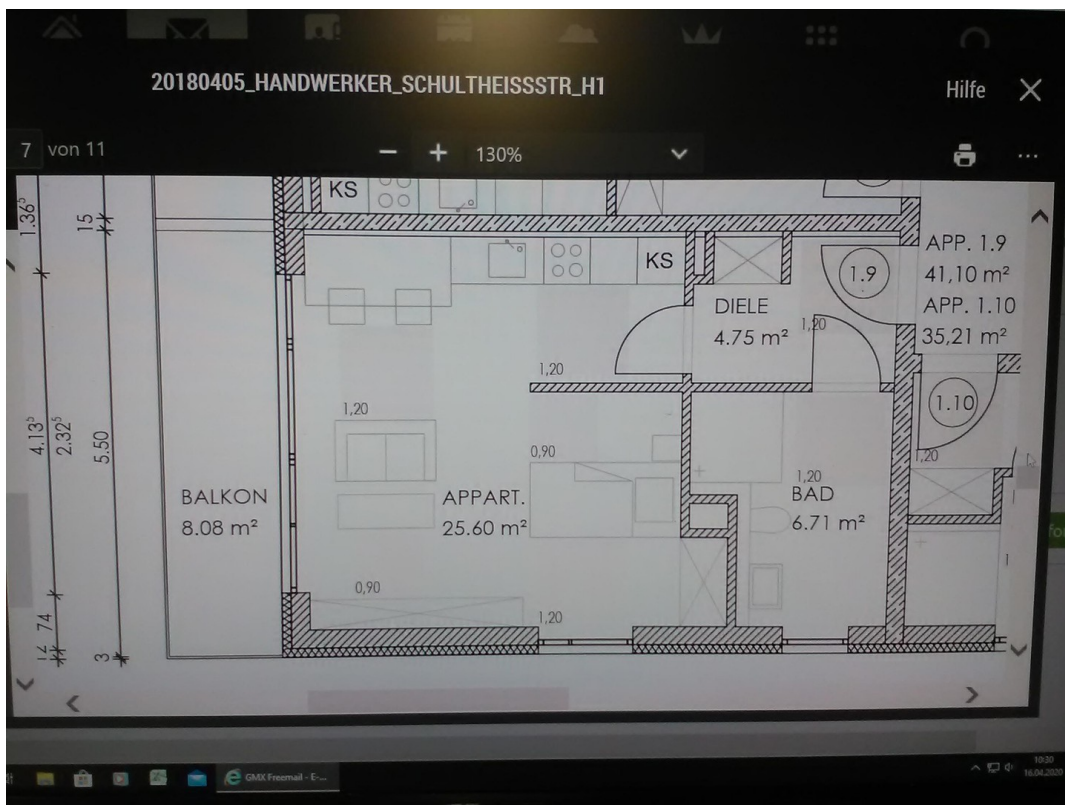
Kellerabteil



TG Stellplatz № 30



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Appartement