

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Ingolstadt

**2-Zi-DG-Wohnung mit 2 Balk.+ TG-Stellplatz - BJ 2016 - vermietet**



Objekt-Nr. **OM-448797**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Simon

85055 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	238 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss einer gepflegten Wohnanlage im Winkelweg in 85055 Ingolstadt.

Die Wohnanlage besteht aus drei Häusern mit insgesamt nur 16 Wohneinheiten und bietet dadurch eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre.

Die Wohnung befindet sich im mittleren Gebäude im Dachgeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup>.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone, die zusätzlichen Wohnkomfort und schöne Rückzugsmöglichkeiten im Freien bieten.

Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Tiefgarage:

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz. Der Preis von 25.000€ ist bereits im Kaufpreis mit enthalten.

Die Tiefgarage wurde saniert. Dabei wurden kleinere Risse in der Bodenplatte fachgerecht instandgesetzt und anschließend eine neue Beschichtung aufgebracht.

Sonstiges:

Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich ideal als Kapitalanlage.

Weitere Informationen zum Mietverhältnis, Hausgeld oder zur Eigentümergemeinschaft können bei ernsthaftem Interesse gerne mitgeteilt werden.

## Ausstattung

Ausstattung:

- ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Dachgeschoss
- Baujahr 2017
- moderne Einbauküche
- zwei Balkone
- Fußbodenheizung in kompletter Wohnung
- Alle Rollos elektrisch
- Dezentrale Lüftung
- Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche
- Kellerraum
- Zusätzlicher Dachbodenbereich als Stauraum der von Wohnung erreichbar ist

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich im Winkelweg in 85055 Ingolstadt.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Ingolstädter Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A

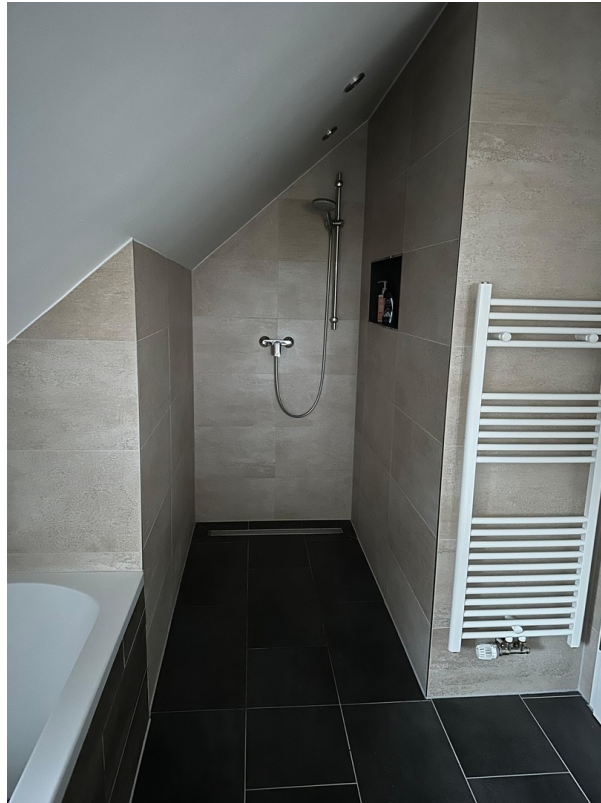


## Exposé - Galerie



Badezimmer mit Wanne & Dusche

# Exposé - Galerie



Große Ebenerdige Dusche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Hochwertige Einbauküche



Ess- und Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Hausansicht



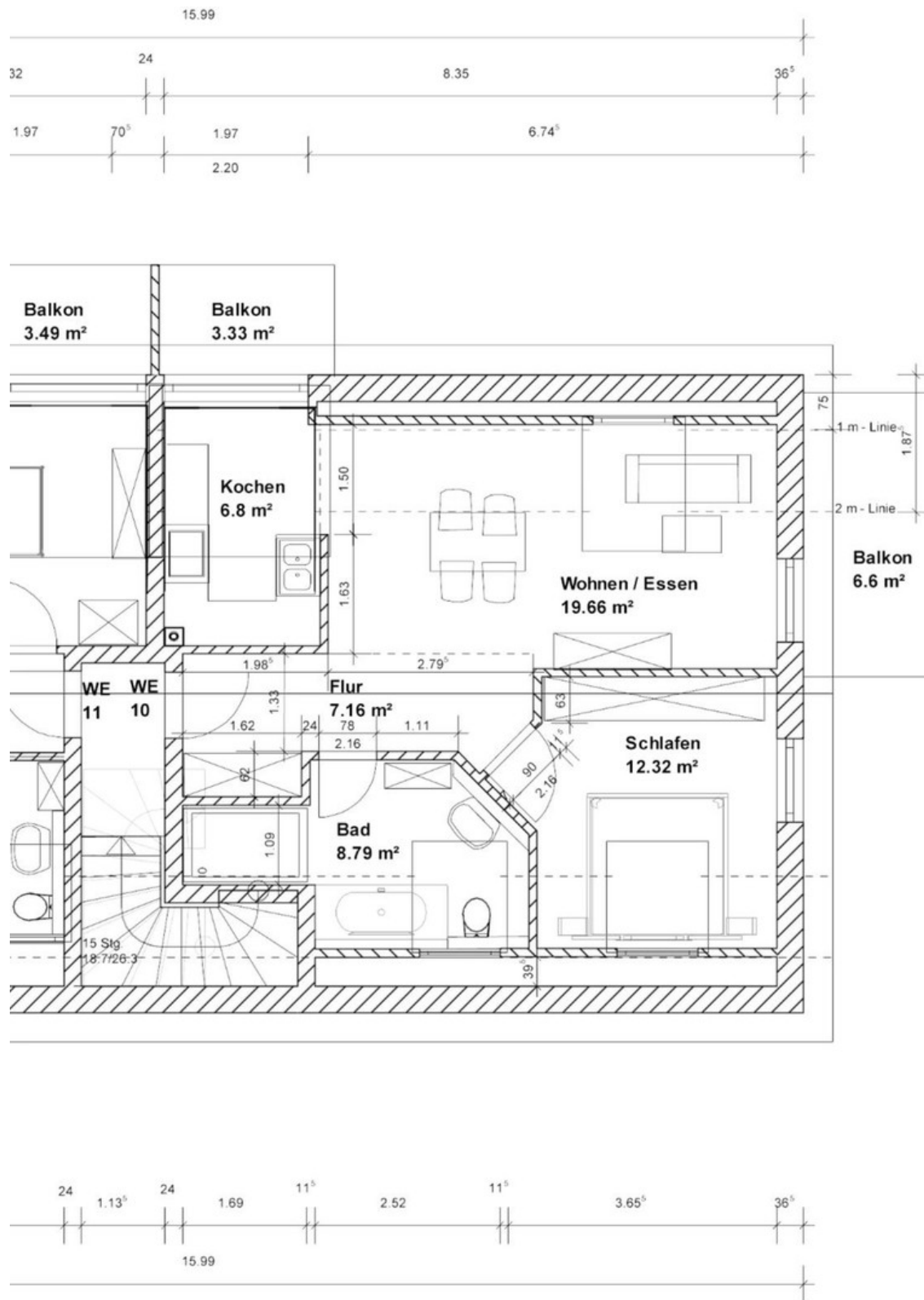
Ess- und Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss WE 10