

Exposé

Wohnung in Ingolstadt

4-Zimmer Wohnung in Ingolstadt- Haunwöhr - OHNE MAKLER PROVISION



Objekt-Nr. OM-454665

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Peter Köfalusi

Berliner Straße 35
85051 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	84,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	84,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus im Südwesten Ingolstadts (Haunwöhr). Über das großzügige Treppenhaus oder den Fahrstuhl gelangen Sie bequem in die Wohnung im 1. Obergeschoss.

Fast alle Zimmer sind über die Diele erreichbar, die Ihnen vielfältige Möglichkeiten für eine Garderobe bietet.

Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die beiden Badezimmer. Das erste Bad ist mit WC, Waschbecken und Badewanne ausgestattet und bietet zudem ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner. Das zweite Badezimmer wurde 2023 ausgestattet und verfügt über eine Dusche und ein WC.

Die nach Osten ausgerichtete Küche ist angenehm geräumig und bietet Zugang zu einem traumhaften Ostbalkon, auf dem Sie den Sonnenaufgang genießen können. Die Einbauküchenschränke (inklusive Herd, Backofen, Dunstabzug und Kühlschrank) sind im Kaufpreis inbegriffen.

Angrenzend an die Küche befinden sich zwei gleich große Zimmer, deren Fenster 2023 durch zweifach verglaste Kunststofffenster ersetzt wurden.

Das Elternschlafzimmer sowie das Wohn- und Esszimmer sind nach Süden ausgerichtet und bilden mit ihren großen Fensterfronten ein weiteres Highlight. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Südbalkon, der ausreichend Platz für einen Esstisch sowie eine Liege oder Lounge bietet.

Zur Wohnung gehört außerdem ein großer Abstellraum im Keller.

In der nachträglich eingerichteten Sammelgarage steht zudem ein Parkplatz zum Verkauf. Der Kaufpreis hierfür beträgt zusätzlich 10.000 Euro.

Die Maklerprovision von 3,57 % des Kaufpreises entfällt – dadurch sparen Sie um die 12.000 €.

Die Wohnung ist nicht vermietet. Bis 03.2026 wohnen die Eigentümer drin, dann ist sie bezugsfertig.

Bitte keine Makleranfragen. Danke für Ihr Verständnis.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das repräsentative Objekt liegt im beliebten Stadtbezirk Ingolstadt-Südwest. Hier verbinden sich die ruhige Lage, der hoher Erholungswert und die optimale Verkehrsanbindung an Bus, Bahn und Schnellstraßen in idealer

Weise. Neben drei Bushaltestellen in kürzester Entfernung (Linien 10, 11 und 44 zur Stadtmitte bzw. Audi) ist auch der Hauptbahnhof Ingolstadt mit ICE-Anbindung lediglich 2 km entfernt. Die Stadtmitte von Ingolstadt ist auch mit Kindern problemlos mit dem Fahrrad zu erreichen, ebenso die Naherholungsgebiete am Zucheringer Wald oder am Baggersee. Supermärkte, Metzger, Bäcker, Apotheken und zwei Banken im Herzen von Haunwöhr sind fußläufig erreichbar. Das selbe gilt für die Grundschule an der Berliner Straße und das

Schulzentrum Südwest, an dem alle Schularten vorhanden sind.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	162,10 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Haus von Aussen

Exposé - Galerie



Haus von Aussen



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terasse



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Bad 1



Dusche mit WC



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss - nicht maßstabsgetreu

Grundriss