

Exposé

Maisonette in Ingolstadt

**Privat: Schöne sonnige Gartenwohnung / Maisonette,
134m² Nutzfläche in IN Unterbrunnenreuth**



Objekt-Nr. OM-457214

Maisonette

Verkauf: **559.000 €**

Ansprechpartner:
Arnold G.

85051 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	108,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	25,50 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	1 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	420 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im beliebten Stadtteil Unterbrunnenreuth in Ingolstadt, nahe dem Zucheringer Wald, erwartet Sie eine sonnige und gepflegte Eigentumswohnung in einem 2013 errichteten Fünf-Parteienhaus ohne Reparaturstau.

Die Maisonette-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (EG) und Kellergeschoss (KG) und bietet eine großzügige Wohn- / Nutzfläche von 134m². Die ansprechende Raumaufteilung besticht durch helle und lichtdurchflutete Zimmer mit Südausrichtung.

Ausstattung und Aufteilung:

Die Wohnung verfügt über eine durchgängige Fußbodenheizung in EG und KG, betrieben durch eine Gasheizung. Zur weiteren Ausstattung gehören Kunststoffenster mit 3-fach Isolierverglasung und Rollläden sowie ein wohliger Kork- und Fliesenbelag. Des Weiteren verfügt die Wohnung über eine dezentrale Belüftungsanlage.

•Erdgeschoss (EG): Hier finden Sie das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, einen Flur, eine Speis / Abstellkammer sowie eine Küche und ein Badezimmer, beide mit Fenster. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Glasdusche ausgestattet. Ein Highlight ist die Südterrasse mit eigenem Garten und Gartenhaus.

•Kellergeschoss (KG): Dieses Geschoss ist über eine eigene innenliegende Holzterasse vom EG zugänglich und verfügt über zwei weitere Räume. Einer davon kann als Schlaf- oder Arbeitszimmer mit Tageslicht genutzt werden, der andere als Abstell- oder Kellerraum. Des Weiteren gibt es einen Abstellraum, der sich mit geringem Aufwand zu einem eigenen Gästebad umbauen lässt.

Zusätzliche Merkmale:

Zur Wohnung gehören eine Garage mit elektrisch betriebenem Garagentor sowie zwei Stellplätze. Ein gemeinsam genutzter Waschraum befindet sich ebenfalls im Kellergeschoss. Wohnflächenberechnung nach DIN277.

Die Energieeffizienz ist hervorragend: Es handelt sich um einen KfW 70 Haustyp mit einem Endenergieverbrauch von 37,80 kWh/(m²a) und Effizienzklasse A.

Ausstattung

Ausstattung:

EG:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Flur
- Speis / Abstellkammer
- Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Glasdusche
- Südterrasse mit Garten und Gartenhaus
- Kunststoffenster mit 3-fach Isolierverglasung und Rollläden
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Korkboden oder Fliesenbelag

KG:

- Schlafzimmer / Arbeitszimmer mit Tageslicht
- Keller
- Abstellkammer (mögliches Gästebad)
- Fliesenbelag

Allgemein:

- Gemeinsam genutzter Waschraum (KG)
- 1 Garage
- 2 Stellplätze

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Gerne beantworte ich Ihre weiteren Fragen und stehe für eine Besichtigung zur Verfügung.

Telefonischer Kontakt: 0177 – 514 2550

Lage

Diese sonnige und gepflegte Eigentumswohnung erwartet Sie im beliebten Stadtteil Unterbrunnenreuth in Ingolstadt, nahe dem Zucheringer Wald.

Die Lage ist sehr ruhig, bietet aber eine optimale Anbindung: 10 Minuten zum Hauptbahnhof und 15 Minuten zur Innenstadt. Die Bundesstraßen B13, B16 und die Autobahn A9 sind schnell erreichbar. Kinderkrippe, Kindergarten und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	37,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Haus Außenansicht

Exposé - Galerie



Terrasse



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer /-wanne



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur EG möbliert



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer KG möbliert

EXPRESS-PASS 178249

<http://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

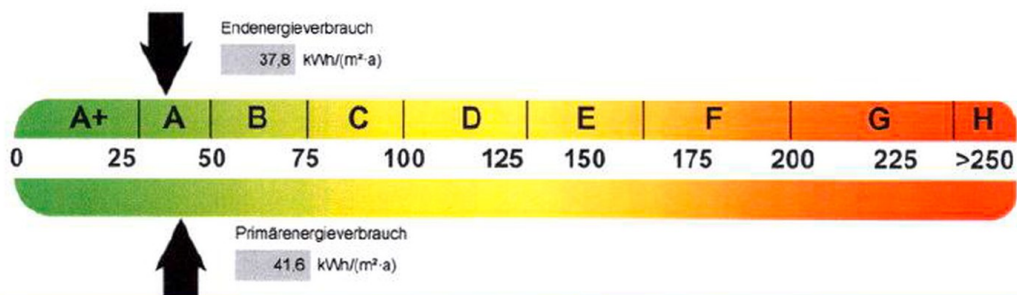
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2017-001178185
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

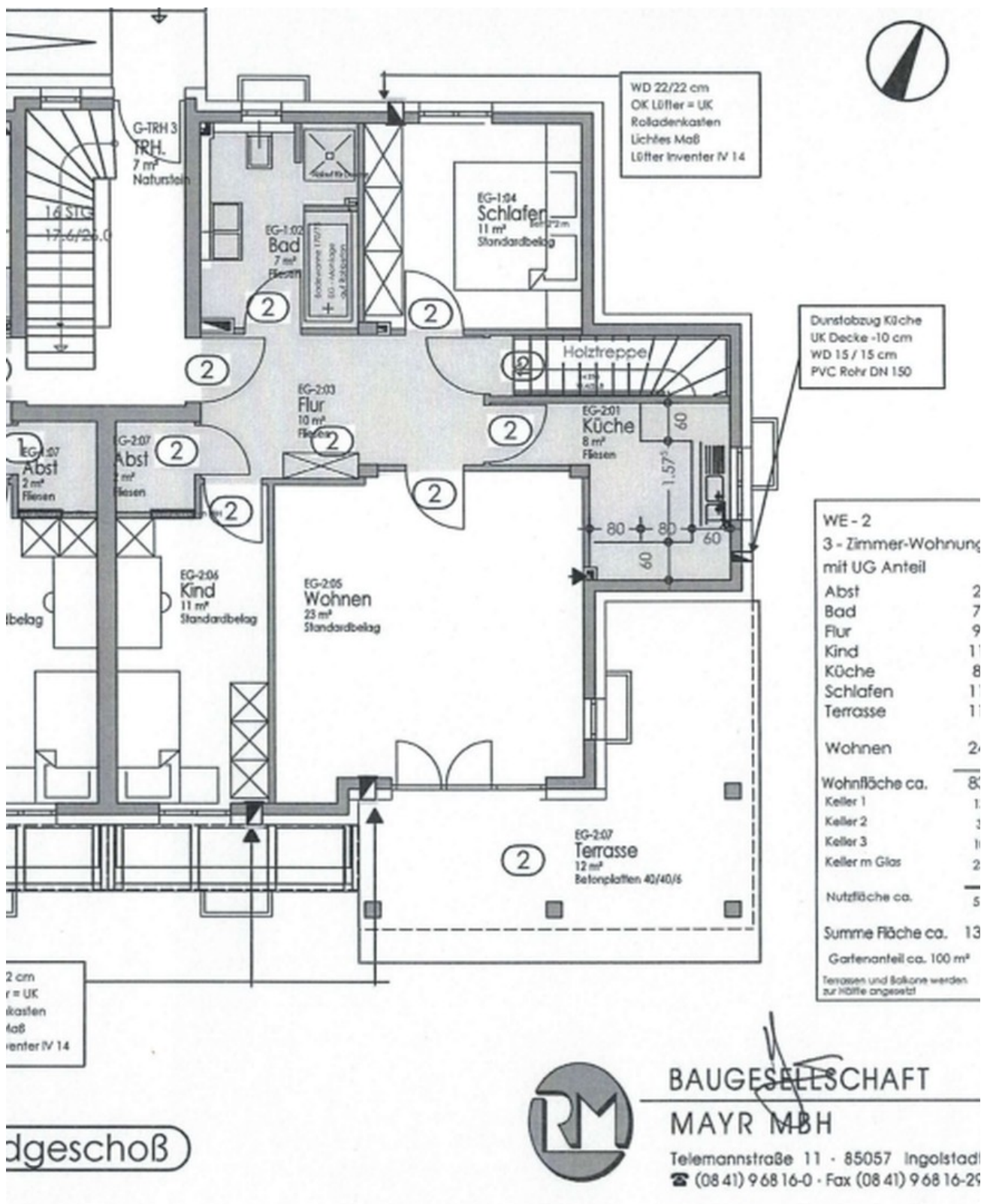
Energieverbrauch



Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 37,80 kWh/(m²·a)

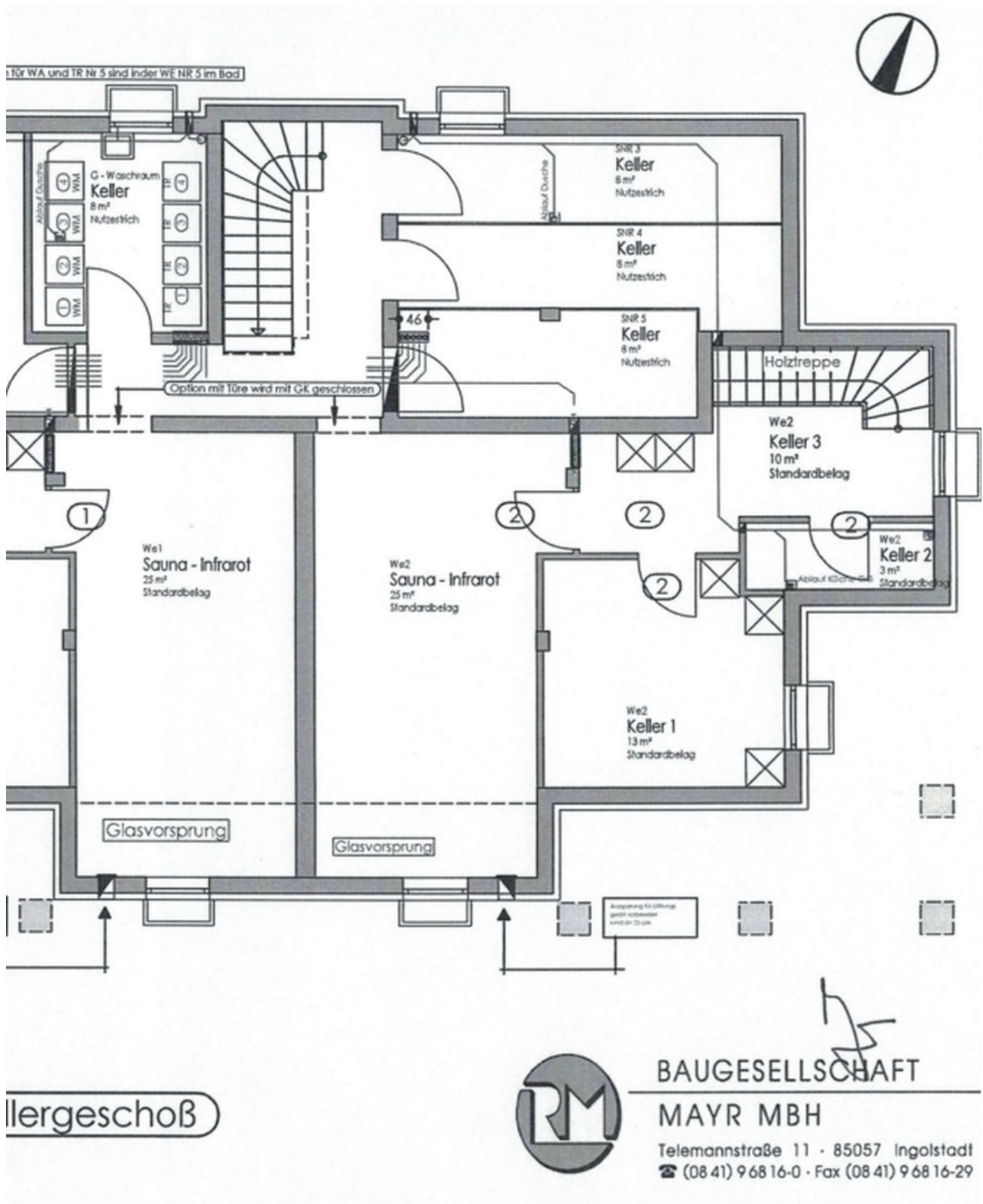
Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss KG