

# Exposé

## Wohnung in Ingolstadt

### Helle 2-Zimmer Wohnung mit EBK zu vermieten



Objekt-Nr. OM-458974

### Wohnung

Vermietung: **892 € + NK**

Inge-Meyssel-Straße 12  
85053 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	180 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Monikaviertel im Südosten von Ingolstadt gilt durch seine hervorragende Anbindung an die Autobahn A9 (Ausfahrt Süd), die unmittelbare Nähe zu großen Wirtschaftsstandorten und die perfekt ausgeprägte Infrastruktur als äußerst wertstabiles Pflaster. Objekte des Baujahrs 2014, die den extrem energieeffizienten KfW-70 Standard mit der Bestnote A+ erfüllen, sind auf dem Markt stark nachgefragt – sowohl als renditestarke Kapitalanlage zur Vermietung als auch zur Eigennutzung.

Diese im Jahr 2014 erbaute, äußerst gemütliche und helle 2-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten 12-Familienhauses im beliebten Monikaviertel. Die Immobilie überzeugt durch einen gehobenen Wohnstandard und liegt absolut ruhig, da das Gebäude von der Hauptstraße nach hinten versetzt in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone liegt. Ein erholsames Wohnen im modernen Neubauviertel ist hier somit bestens gewährleistet.

Auf ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit optimaler Lichtdurchflutung. Das KfW-70-Effizienzhaus verfügt über ein modernes, kontrolliertes Lüftungssystem sowie eine komfortable Fußbodenheizung unter dem edlen Echtholzparkett in allen Wohnräumen. Das zeitlos elegante Badezimmer ist mit hellgrauen Fliesen in Holzoptik gestaltet und bietet eine barrierefreie, begehbare Dusche. Ein weiteres Highlight ist der großzügige, ca. 11 m<sup>2</sup> große Südostbalkon, der reichlich Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Die Wohnung ist bequem barrierefrei über einen Personenaufzug direkt aus der Tiefgarage erreichbar. Ein privates Kellerabteil rundet das attraktive Platzangebot ab.

## Ausstattung

Energieeffizienz: KfW-70 Standard mit der Top-Klasse A+

Heizungsart: Wohlige Fußbodenheizung (Fernwärme)

Bodenbeläge: Hochwertiges Parkett in allen Wohnräumen

Balkon: Großer 11 m<sup>2</sup> Südostbalkon zum ruhigen Innenbereich

Küche: Top IKEA-Einbauküche mit Markengeräten (Ablöse)

Barrierefreiheit: Stufenloser Zugang & Personenaufzug

Sanitär: Modernes Bad mit flacher, begehbare Dusche

Parksituation: Eigener Tiefgaragenstellplatz direkt im Haus

Raumklima: Modernes, integriertes Wohnraum-Lüftungssystem

Zusatzraum: Sicheres, eigenes Kellerabteil inklusive

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Inge-Meyssel-Straße 12 in einer begehrten, verkehrsgünstigen und dennoch sehr ruhigen Wohnlage im Südosten von Ingolstadt. Die direkte Anbindung an die Autobahn-Ausfahrt Ingolstadt-Süd macht diesen Standort besonders attraktiv für Pendler und Beschäftigte der großen regionalen Unternehmen.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte sowie eine Bushaltestelle des Ingolstädter Nahverkehrs befinden sich in komfortabler, fußläufiger Entfernung und garantieren eine erstklassige Infrastruktur ohne lange Wege.

# Exposé - Galerie



Balkon



Flur

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Waschkeller



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 4



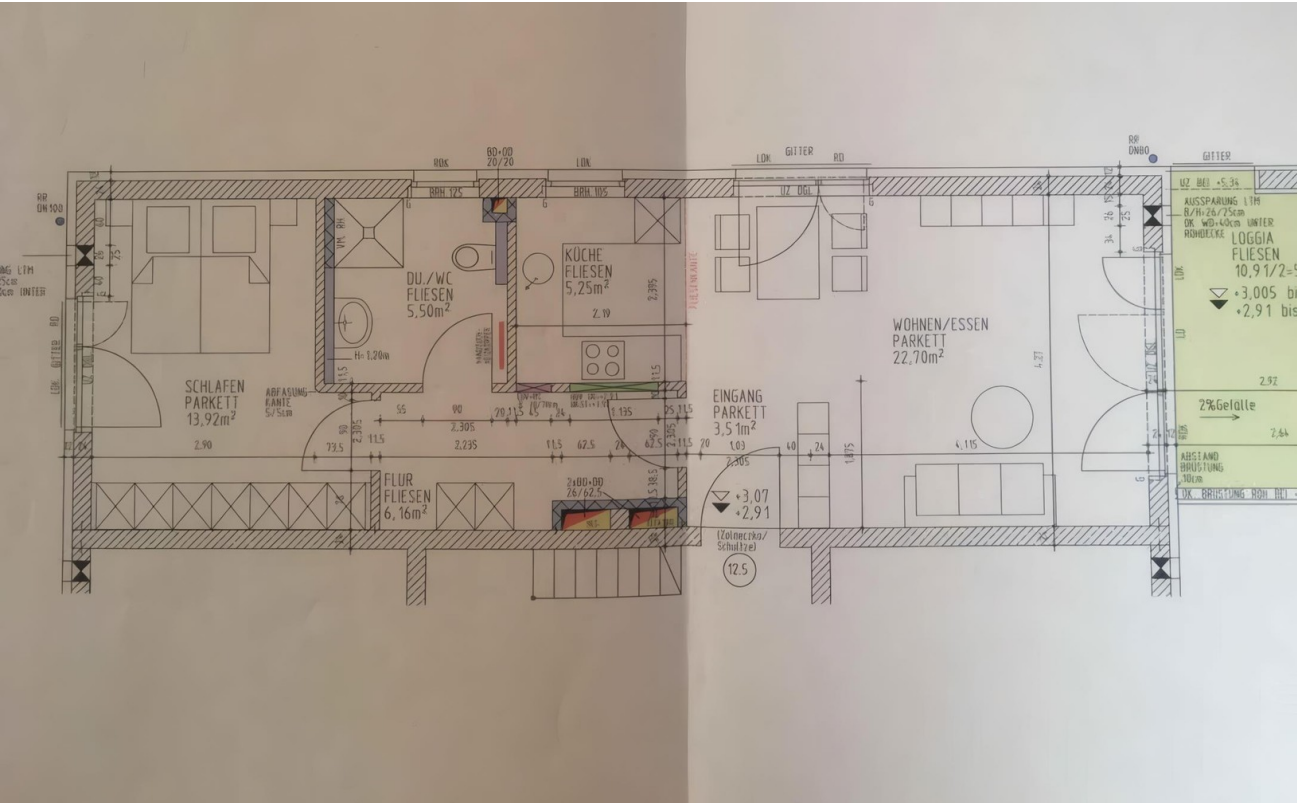
Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss