

Exposé

Wohnung in Ingolstadt Haunwöhr

Direkt einziehen 3-Zimmer Wohntraum in Ingolstad Süd mit KfW Förderung



Objekt-Nr. OM-462876

Wohnung

Verkauf: **349.870 €**

Ansprechpartner:
Veronika Matthes

85051 Ingolstadt Haunwöhr
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	71,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese soeben kernsanierte 3-Zimmer-Etagenwohnung im EG eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Bj. 1970) in Ingolstadt verbindet modernen Standard mit gemütlichem Wohnflair.

Auf ca. 71 m² erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept, ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Highlights & Ausstattung:

- Kernsaniert und energetisch saniert (2026): Erstbezug nach Sanierung – alles neu & modern.
- Wohnzimmer: Lichtdurchflutet mit direktem Zugang zum Balkon.
- Balkon: Süd-Ost-Ausrichtung für sonnige Frühstücke.
- Großzügiges Schlafzimmer und flexibles Büro-/Kinderzimmer.
- Badezimmer: Modernes Bad mit großer Dusche.
- Flur: Geräumig, mit praktischem Bereich für eine Garderobe.
- Extras: Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum.
- Lage: Gelegen in einer gefragten Wohnlage in Ingolstadt – ruhig und dennoch angebunden.

Bezugsfertig: Überzeugen Sie sich selbst bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Sonstiges

Preis im Inserat nach Förderung: KfW gefördert mit 45.000 € Tilgungszuschuss! Sie beantragen einen Kredit bei der KfW Bank über 150.000 € und bekommen 45.000 € geschenkt

Lage

Wohnen in Haunwöhr bedeutet ruhige Wohnlage mit urbanem Komfort. Dienstleistungen wie Apotheken, Bäckereien, Ärzte und Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar. Wer gerne zentral, aber nicht mitten in der Altstadt leben möchte, findet hier die perfekte Balance zwischen Erholung und Nähe zum täglichen Leben. Die Busverbindungen sorgen für kurze Wege, und das Einkaufszentrum Westpark mit seiner großen Auswahl liegt quasi vor der Haustür. Das Naherholungsgebiet rundet die optimale Lage zusätzlich ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohn-Ess-Bereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

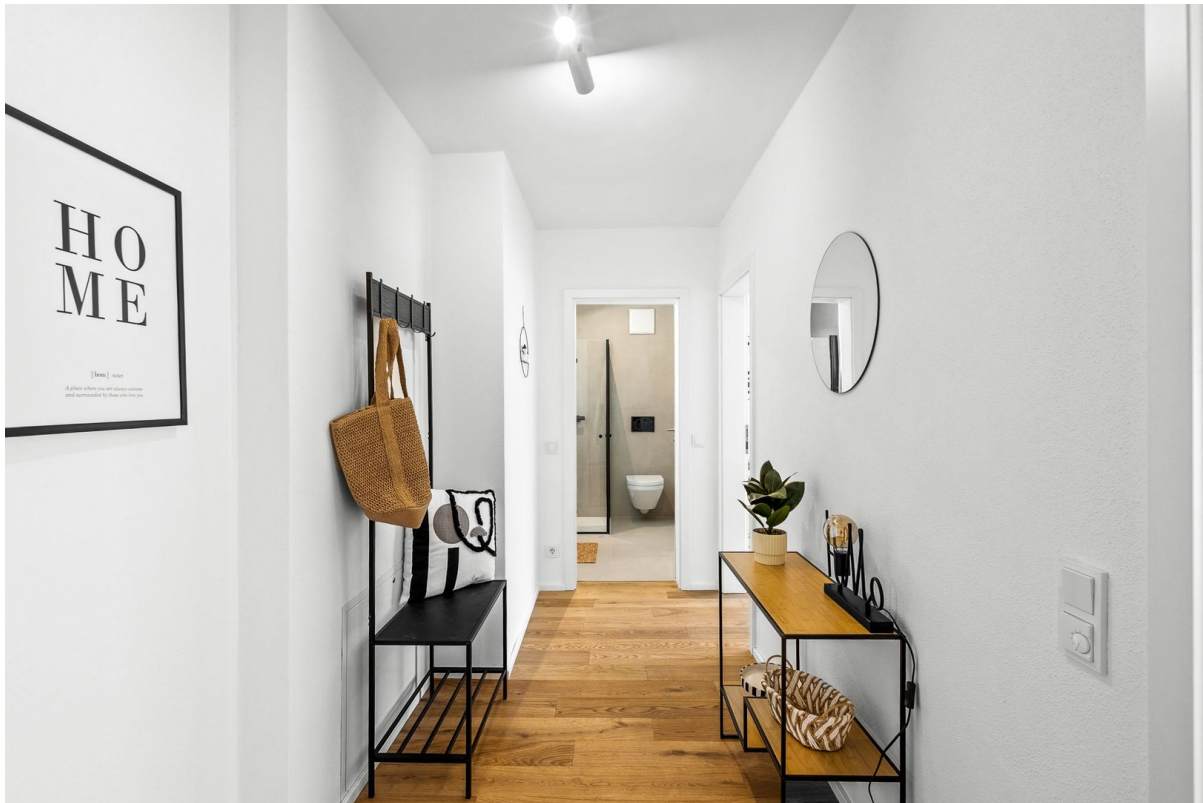


Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



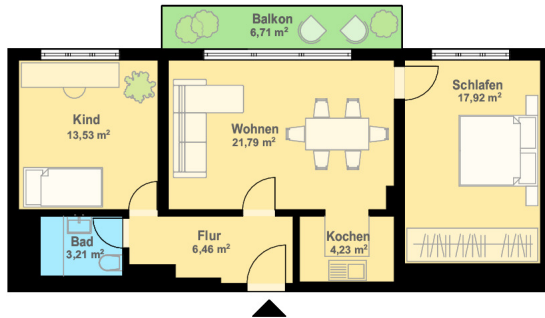
2. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Wohnflächenberechnung

Wohnen	21,79 m ²
Kochen	4,23 m ²
Schlafen	17,92 m ²
Kind	13,53 m ²
Bad	3,21 m ²
Flur	6,46 m ²
Balkon	6,71 m ² * 50%
Gesamt	70,50 m²

Exposé - Anhänge

1. Expose

EXPOSÉ



Ein Zuhause mit Herz:
Traumhafte
3-Zimmer-Wohnung

Berlinerstraße 13
85051 Ingolstadt



Provisionsfrei

- Zentral gelegene Einkaufsmöglichkeiten
- Ideale Anbindung zur ÖPNV
- Positive Bevölkerungsentwicklung

WICHTIGES AUF EINEN BLICK



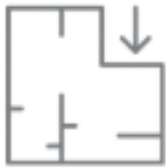
IMMOBILIENART
ETAGENWOHNUNG



KAUFPREIS
394.870 €
NACH FÖRDERUNG
349.870 €



WOHNFLÄCHE
ca. 71 qm



ZIMMER
3



BAUJAHR
1970 / 2026



BESTAND
2-FACHVERGLASUNG

PROVISION

KEINE

BODENBELAG

ECHTHOLZ PARKETT

QUALITÄT DER AUSSTATTUNG

GEHOBEN

ETAGE

1

ETAGENZAHL

3

STELLPLATZTYP

AUßENSTELLPLATZ

STELLPLATZANZAHL

1

ZUSTAND

KERNSANIERT

BALKON

JA

AUFZUG

NEIN

KELLERABTEIL

JA

VERFÜGBAR AB

AUGUST 2026

ENERGETISCHE SANIERUNG

WÄRMEPUMPE, WDVS, ENERGIE A+

KfW FÖRDERUNG

45.000,00 €

STELLPLATZKAUFPREIS

10.000 €

HAUSGELD

ca. 270,00 €

AfA

2%



OBJEKTbeschreibung:

Diese frisch kernsanierte 3-Zimmer-Etagenwohnung in Ingolstadt präsentiert sich als idealer Rückzugsort für anspruchsvolle Bewohner. Mit einer Wohnfläche von ca. 71 m² bietet sie Raum für modernes Wohnen und persönliche Entfaltung. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1970 und ist im Juni 2026 bezugsfertig.

Das Highlight dieser Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Der angrenzende Balkon mit Süd-West-Ausrichtung lädt zu einem gemütlichen Frühstück ein. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung Ihrer Ruheoase. Das zusätzliche Zimmer bietet ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten- ob als Büro oder Kinderzimmer, Sie entscheiden. Neben dem effizientem Wohn- und Schlafbereich verfügt die Wohnung über einen großzügigen Flur mit Garderobebereich sowie ein modernes helles Badezimmer. Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns darauf, Ihnen diesen Wohnraum persönlich vorzustellen!

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon. Dieser lichtdurchflutete Raum schafft eine einladende Atmosphäre für gesellige Abende und kulinarische Genüsse.



Das separate Schlafzimmer bietet genug Platz für Erholung.

Das zusätzliche Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Arbeits- oder Gästezimmer, Kinderzimmer oder Hobbyraum. Dank des vorteilhaften Schnitts lässt es sich individuell gestalten und passt sich den Bedürfnissen seiner Bewohner optimal an.



Heller Flur mit praktischem Schnitt
und Zugang zu allen Räumen.



Das moderne Badezimmer
überzeugt mit einer klaren
Raumaufteilung und zeitloser
Ausstattung.

Eine halboffene Küche bietet
mit ausreichend Platz für Arbeitsfläche
und Stauraum.





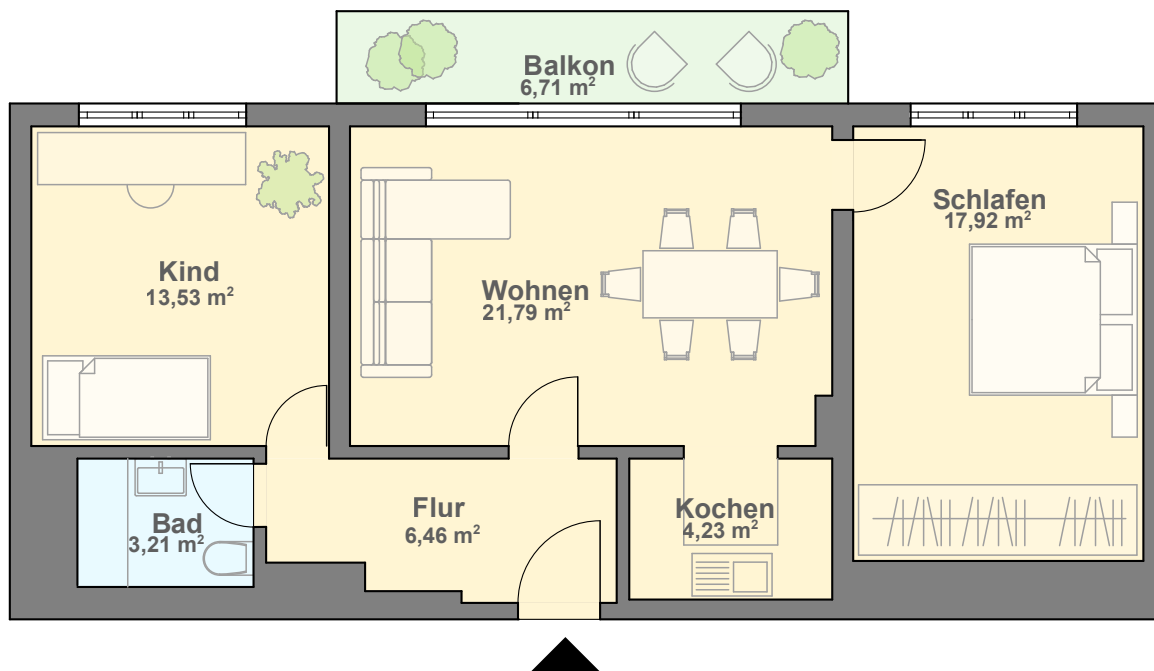
LAGE:

Wohnen in Haunwöhr bedeutet ruhige Wohnlage mit urbanem Komfort. Dienstleistungen wie Apotheken, Bäckereien, Ärzte und Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar. Wer gerne zentral, aber nicht mitten in der Altstadt leben möchte, findet hier die perfekte Balance zwischen Erholung und Nähe zum täglichen Leben. Die Busverbindungen sorgen für kurze Wege, und das Einkaufszentrum Westpark mit seiner großen Auswahl liegt quasi vor der Haustür. Das Naherholungsgebiet rundet die optimale Lage zusätzlich ab.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

- Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB): ca. 2,5 km
- Hauptbahnhof Ingolstadt: ca. 2,0 km
- Altstadt / Rathausplatz: ca. 2,8 km
- Einkaufszentrum Westpark: ca. 3,0 km
- REWE Markt: ca. 750 m
- Kaufland: ca. 2,7 km
- Rossmann-Drogeriemarkt: ca. 850 m
- Apotheke: ca. 150 m
- Post: ca. 150 m
- Aldi: ca. 850 m
- Restaurant/Biergarten: ca. 1,6 km
- Bäckerei: ca. 150 m

GRUNDRISS:



Wohnflächenberechnung

Wohnen	21,79	m ²
Kochen	4,23	m ²
Schlafen	17,92	m ²
Kind	13,53	m ²
Bad	3,21	m ²
Flur	6,46	m ²
Balkon	6,71	m ² * 50%
Gesamt	70,50	m ²

Berlinerstraße 13

85051 Ingolstadt

