

# Exposé

## Wohnung in Ingolstadt

### Provisionsfrei - Charmante 3-Zimmer- Wohnung mit Balkon und Tiefgarage in Ingolstadt



Objekt-Nr. OM-463964

#### Wohnung

Verkauf: **334.000 €**

Ansprechpartner:  
Kara

Lena-Christ-Str. 16A  
85055 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1996	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	311 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer attraktiven 3-Zimmer-Wohnung, die modernes Wohnen mit einem durchdachten Grundriss und gehobener Ausstattung verbindet. Die Immobilie, erbaut im Jahr 1996, befindet sich in einem äußerst gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur sechs Wohneinheiten. Auf ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität, ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen.

Die lichtdurchfluteten Räume, ein sonniger Balkon sowie ein sicherer Tiefgaragenstellplatz machen diese Wohnung zu einem wahren Wohlfühlort. Abgerundet wird das Angebot durch ein geräumiges Kellerabteil und eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche.

### Ausstattung und Highlights

- Zentrale Diele

Die großzügige Diele bildet den Mittelpunkt der Wohnung und verbindet alle Räume miteinander.

- Tageslichtbad

Ein modernes Badezimmer mit Fenster, ausgestattet mit Badewanne, separater Dusche und hochwertigen, bodentiefen Fliesen.

- Elternschlafzimmer

Das geräumige Schlafzimmer überzeugt durch seinen optimalen Schnitt und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und große Kleiderschränke.

- Flexibles Kinderzimmer/Homeoffice

Dieses helle Zimmer kann individuell als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden.

- Offene Küche mit Einbauküche

Die stilvolle, offene Einbauküche ist in den Wohnbereich integriert und lädt zu geselligen Kochabenden ein.

- Wohnzimmer mit Balkonzugang

Das große Wohnzimmer ist hell und freundlich gestaltet. Der Zugang zum sonnigen Balkon schafft eine perfekte Verbindung von Wohn- und Außenbereich.

- Fußbodenheizung

Im Wohnzimmer, der Küche und dem Badezimmer sorgt eine Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima. In den beiden weiteren Zimmern befinden sich Heizkörper.

## Ausstattung

### Ausstattungsmerkmale

- Wohnfläche: ca. 73 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer/HomeOffice)
- Balkon: Sonnig, mit Zugang vom Wohnzimmer
- Küche: Offene Einbauküche
- Tageslichtbad: Mit Badewanne, Dusche und hochwertigen Fliesen
- Fußbodenheizung: In Wohnzimmer, Küche und Badezimmer
- Große Diele: Zentral gelegen mit Zugang zu allen Räumen
- Tiefgaragenstellplatz: Sicher und komfortabel

- Kellerabteil & Waschküche: Separater Stauraum und gemeinschaftliche Nutzung
- Hausgeld: 311 € monatlich

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Ingolstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an die Autobahn erleichtert den Alltag und sorgt für Mobilität. Gleichzeitig bieten Grünflächen in der Umgebung ideale Möglichkeiten für Erholung und Freizeit.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	91,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon mit Südausrichtung



offene Küche

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / HomeOffice



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Waschküche

# Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse

