

# Exposé

## Wohnung in Ingolstadt

### Renditestarke 1-Zimmer Wohnung mit idealer Anbindung



Objekt-Nr. OM-465775

#### Wohnung

Verkauf: **118.900 €**

Ansprechpartner:  
Philipp Fritz

Gutenbergstraße 44  
85055 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	127 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine kompakte 1-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Gutenbergstraße 44 in Ingolstadt. Die Wohnung verfügt über ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besteht aus Flur, Wohn-/Schlafraum, separater Kleinküche sowie Bad. Zusätzlich gehört ein Kellerraum zur Wohnung; im Haus steht außerdem ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung.

Der Grundriss ist praktisch geschnitten: Vom Flur aus gelangt man in den Wohn- und Schlafbereich, von dort wird die Küche erschlossen. Im Flur befindet sich ein raumhoher Einbauschränk, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eignet sich daher insbesondere für Käufer, die eine kleine Einheit nach eigenen Vorstellungen renovieren und anschließend selbst nutzen oder vermieten möchten.

Das Gebäude wurde ca. 1966 errichtet und ist Teil einer größeren Wohnanlage. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen zentral über Gas; laut Gutachten liegt ein Energieausweis mit Effizienzklasse D und einem Endenergieverbrauch von 110 kWh/(m<sup>2</sup>·a) vor.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über Laminatboden im Flur und Wohn-/Schlafbereich, Fliesenboden in Küche und Bad sowie Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung. Im Flur ist ein raumhoher Einbauschränk vorhanden. Die Wohnungseingangstür ist als Holztür ausgeführt; außerdem sind eine Sprechanlage mit elektrischem Türöffner sowie eine einfache Elektro-Unterverteilung vorhanden.

Die Kleinküche ist mit Ober- und Unterschränken, Spüle, Dunstabzugshaube, Herd, Backofen und vier Kochplatten ausgestattet. Ein Kühlschrank ist nicht vorhanden. Das Bad ist innenliegend und ausgestattet mit Dusche, WC und Waschbecken.

## Sonstiges

!!! Provisionsfreier Verkauf !!!

Sparen Sie sich die sonst übliche Maklerprovision und kaufen direkt vom Eigentümer!!

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Ingolstädter Nordosten, in der Gutenbergstraße 44. Die Lage bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung: Die Nähe zur Goethestraße, Römerstraße sowie zur Autobahnanschlussstelle Ingolstadt-Nord sorgt für kurze Wege innerhalb der Stadt und in Richtung A9. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut erreichbar; die Bushaltestelle Kurt-Huber-Straße/Goethestraße liegt nur ca. 2 Gehminuten entfernt und bietet Verbindungen unter anderem Richtung Rathausplatz und ZOB.

Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants sowie weitere Dienstleister befinden sich entlang der Römerstraße und Goethestraße. Der Nordpark ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine nahegelegene Grünfläche im direkten Umfeld. Das Stadtzentrum von Ingolstadt liegt ca. 4 km entfernt.

## Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Zimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Flur