

Exposé

Wohnung in Kipfenberg

120 m² Familienwohnung mit XXL-Balkon, DoGa, Wallbox, nahe Ingolstadt



Objekt-Nr. OM-468405

Wohnung

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander

Marktstraße 10
85110 Kipfenberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	18,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen wie im Haus, aber ohne Gartenarbeit!

- 120 m² Wohnfläche
- 20 m² überdachter Balkon
- Doppelgarage + 2 Stellplätze
- Baujahr 2017
- hochwertige Schüller-Küche
- nur 20 Minuten bis Audi Ingolstadt

Objektbeschreibung

Diese moderne und hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung steht ab Juli 2026 leer zur Verfügung und befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2017. Auf rund 120 m² Wohnfläche bietet sie ein komfortables und stilvolles Wohnambiente.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit exklusiver Einbauküche, der durch seine offene Gestaltung ein besonders angenehmes Raumgefühl schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großen, überdachten Balkon mit ca. 20 m², der zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet.

Die Wohnung verfügt außerdem über

- ein ruhig gelegenes Schlafzimmer,
- zwei großzügige Kinderzimmer, die sich auch ideal als Homeoffice eignen,
- ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche,
- sowie ein separates Gäste-WC.

Ein großer Kellerraum mit ca. 18 m² bietet zusätzlichen Stauraum. Waschmaschine und Trockner befinden sich im gemeinschaftlichen Waschkraum.

Das Gebäude überzeugt durch seine energieeffiziente KfW-55-Bauweise in moderner Holzständerbauweise, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Haustechnik.

Alle relevanten Unterlagen zur Immobilie (Energieausweis, Grundrisse, Teilungserklärung, Protokolle etc.) liegen vollständig vor.

Ausstattung im Überblick

- ca. 120 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer: 1 Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer/Office
- Großzügiger Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit separater Speisekammer
- Exklusive Einbauküche von Schüller

(Fronten aus Sicherheitsglas, Neff-Induktionskochfeld, Neff-Abluftsystem, Siemens-Backofen, Siemens-Mikrowelle, Siemens-Spülmaschine auf Arbeitshöhe, großer Siemens-Kühlschrank, extratiefe Arbeitsplatten, kleine Bar)

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Moderne Deckenspots in allen Räumen

- LAN- und TV-Anschlüsse in allen Wohnräumen
- Badezimmer mit Badewanne, bodengleicher Dusche und hochwertigem Waschtisch von Burgbad
- Gäste-WC mit hochwertigem Waschtisch von Burgbad
- 3-fach verglaste Kunststoff-Schallschutzfenster
- Elektrische Rollläden (Somfy) mit Sonnensensor
- Alle Innentüren 2,10 m hoch
- Dezentrale Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Großer, überdachter Balkon (ca. 20 m²)
- Kellerraum (18 m²) inkl. 3-m-PAX-Kleiderschrank

Garage & Stellplätze

- Doppelgarage mit großem elektrischen Tor (5,5 m)
- Stauraum im Dachboden
- Nebeneingangstür
- Wallbox für Elektrofahrzeuge
- 2 zusätzliche Stellplätze vor der Garage

Hinweis: Der Erwerb der Doppel-Garage & Stellplätze ist verpflichtend. Der Kaufpreis hierfür beträgt 30.000 € und ist im angegebenen Gesamtpreis enthalten.

Energie & Bauweise

- KfW-55-Effizienzhaus
- Baujahr: 2017
- Energiebedarf: 14,50 kWh/(m²a)
- Bedarfsausweis liegt vor
- Hauptenergieträger: Strom (Luft-Wasser-Wärmepumpe)

Sonstiges

- Die Wohnung steht bereits frei
- Kauf / Übergang ab August 2026 möglich
- Makleranfragen nicht erwünscht
- Tel: +49151/65539064

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage

Adresse:

Marktstraße 10, 85110 Kipfenberg / OT Arnsberg

- Ruhige Wohnlage im Naherholungsgebiet Altmühltal
- Ingolstadt / Audi AG ca. 20 Minuten
- Kindergarten im Ort
- Fußball- & 4 Tennisplätze
- ÖPNV-Anbindung vorhanden

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Blick in die Küche

Exposé - Galerie



Küche



Kochinsel an der Wand

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Homeoffice Platz im Schlafzi.

Exposé - Galerie



Blick zur Doppelgarage



2 weitere Stellplätze vor DoGa



Hausansicht Westen

Exposé - Galerie



Essbereich



Büro bzw. Gästezimmer

Exposé - Galerie



Diele



Flur mit Blick ins Bad

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badewanne mit Dusche dahinter

Exposé - Galerie



Große Badewanne



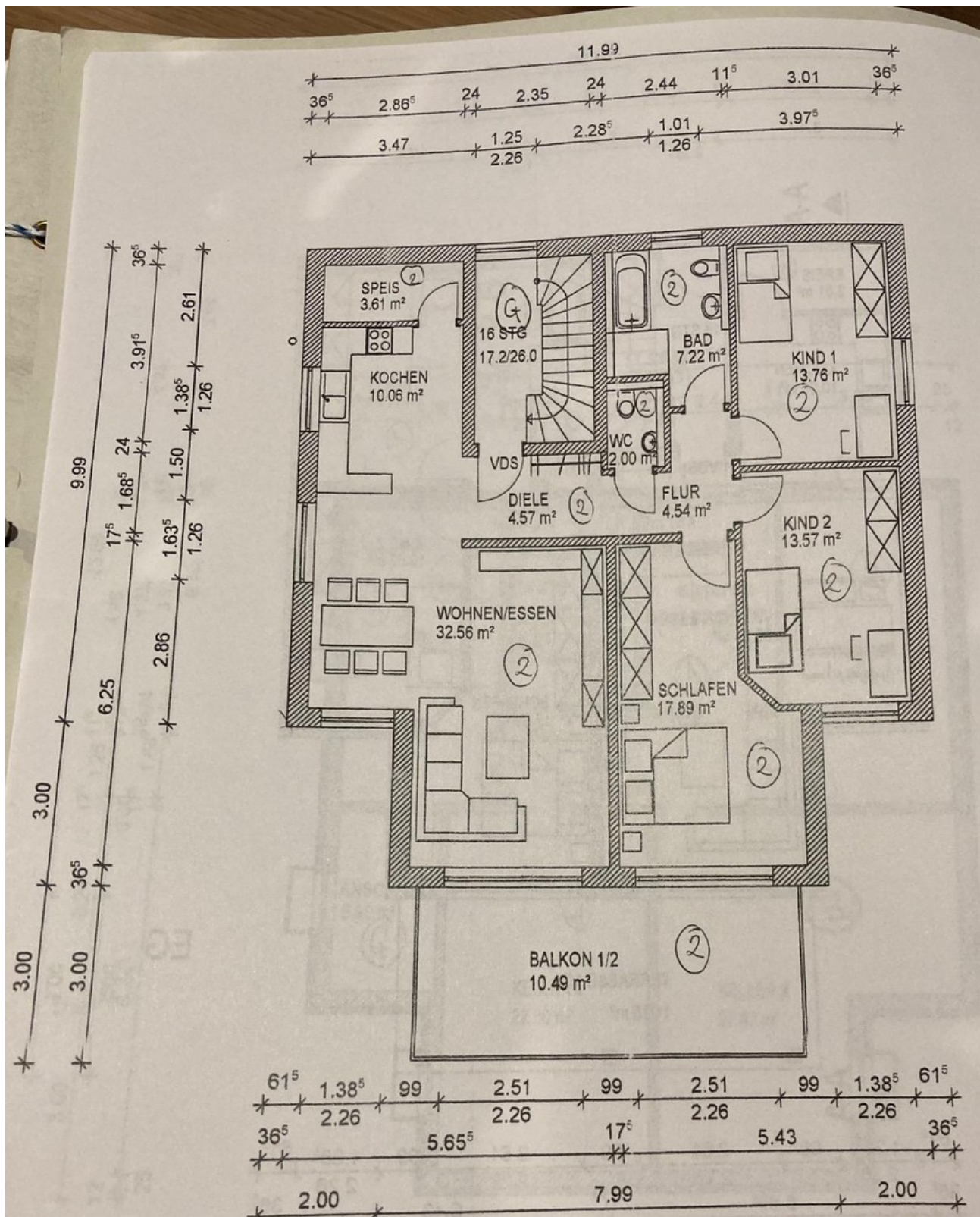
Duschbereich

Exposé - Galerie



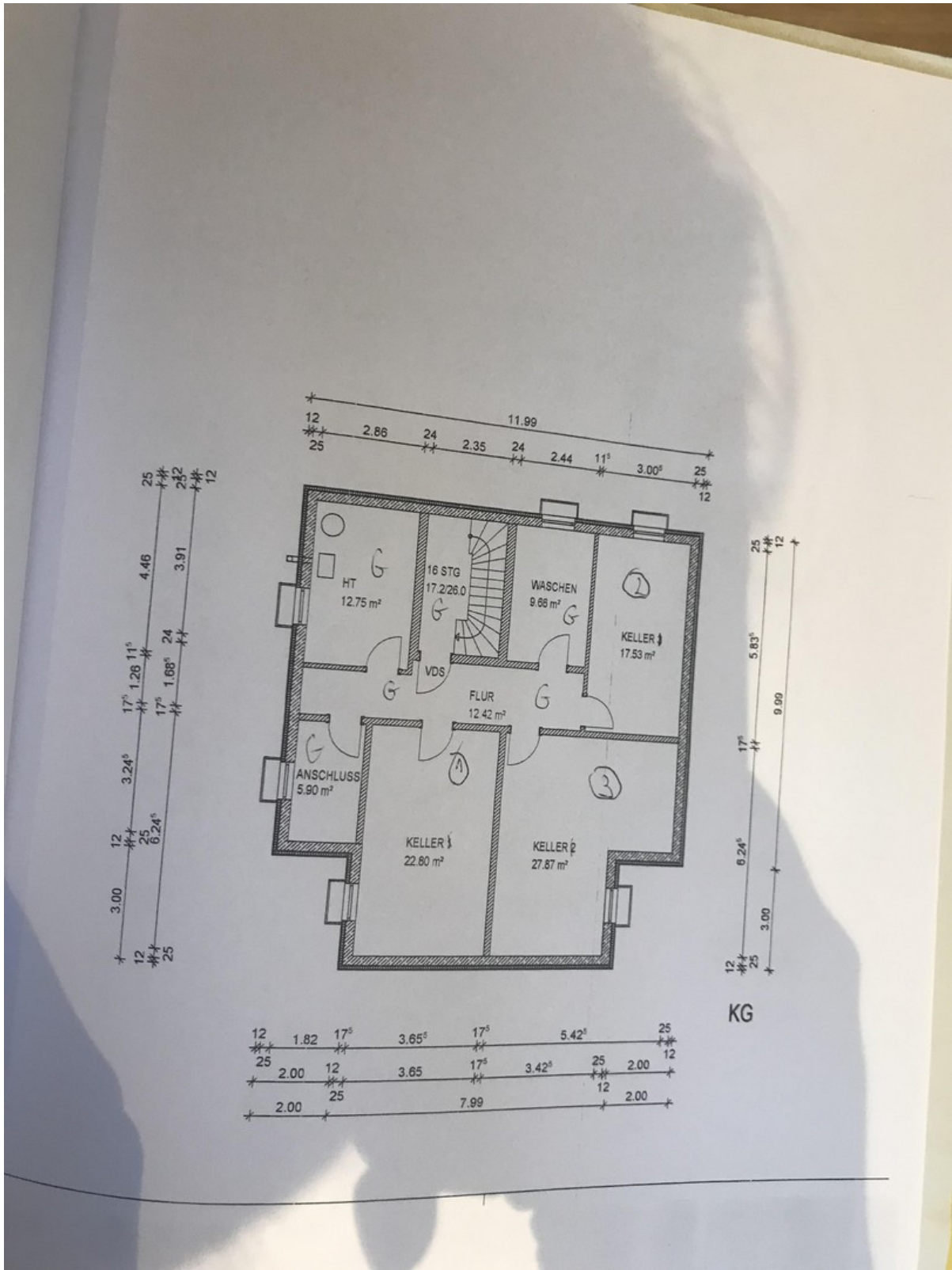
Gäste WC

Exposé - Grundrisse



Grundrissplan Wohnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellerraum (2)