

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Manching

### Modernes Wohnen über den Dächern von Manching – DG-Wohnung mit Wohlfühl-Balkon



Objekt-Nr. **OM-469826**

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.436 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marco Rimbeck

Fasanenstr. 11  
85077 Manching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	175 €	Carports	1
Mietsicherheit	4.308 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung vereint zeitgemäßen Komfort mit exklusiver Ausstattung. Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der mit einem maßgefertigten Garderobenschrank inklusive Spiegel bereits perfekt für Sie vorbereitet ist.

Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer, das dank großer Fensterfronten eine einladende Wohlfühlatmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den überdachten Südbalkon – Ihr privater, wettergeschützter Rückzugsort für entspannte Feierabende. Kulinarische Ansprüche erfüllt die hochwertige Schreiner-Küche: Ausgestattet mit einem modernen BORA Induktionsherd (mit integriertem Abzug) sowie erstklassigen Siemens-Geräten, bietet sie zudem genügend Platz für einen geselligen Essbereich.

Weitere Highlights Ihrer neuen Wohnung:

**Wellness-Bad:** Mit Badewanne, ebenerdiger Dusche und bereits installierten, modernen Badmöbeln.

**Zukunftssicher:** Drei vielseitig nutzbare Zimmer mit integrierter Medienverteilung in jedem Raum.

**Komfort & Stauraum:** Ein eigener Carport direkt am Haus schützt Ihr Fahrzeug, während Ihre Räder sicher in der separaten Fahrradgarage untergebracht sind.

**Keller & Service:** Ein außergewöhnlich großer Kellerraum bietet massig Stauraum; für Waschmaschine und Trockner steht eine gemeinschaftliche Waschküche im Untergeschoss bereit.

## Ausstattung

Ausstattungs-Highlights auf einen Blick:

- Energetischer Standard: Kernsanierter Bestand nach KfW-55-Standard
- Klima & Heizung: Fußbodenheizung und dezentrale Lüftungsanlage
- Küche: Hochwertige Schreiner-Küche mit BORA-Induktionsherd und Siemens-Markengeräten
- Sanitär: Bad mit Badewanne, ebenerdiger Regendusche und modernen Badmöbeln
- Bodenbeläge: Edle Fliesen und hochwertiger Design-Vinyl
- Komfort: Elektrische Rollläden in der gesamten Wohnung
- Sicherheit: Moderne Türschließenanlage mit Kameraüberwachung
- Stauraum: Abstellraum mit Regalsystem, großer Kellerraum und separate Waschküche
- Möblierung: Maßgefertigte Garderobe im Eingangsbereich inklusive
- Parken: Eigener Carport-Stellplatz und sichere Fahrradgarage
- Außenbereich: Großer, überdachter Südbalkon

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Urbanes Leben im grünen Herzen Oberbayerns

Die Fasanenstraße in Manching besticht durch ihre ruhige, familienfreundliche Wohnlage bei gleichzeitig perfekter Anbindung an die wirtschaftlichen Zentren der Region Ingolstadt. Hier genießen Sie die Vorzüge einer gewachsenen Nachbarschaft ohne Durchgangsverkehr.

Hervorragende Infrastruktur des täglichen Bedarfs:

**Einkaufen & Besorgungen:** In nur wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum von Manching mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Neben großen Supermärkten (Edeka, Netto, Penny, Lidl) finden Sie hier Bäckereien, Metzgereien, Apotheken sowie Banken und Poststellen.

**Medizinische Versorgung:** Eine exzellente ärztliche Infrastruktur mit Allgemeinmedizinern, Fachärzten und Zahnärzten direkt im Ort sorgt für eine optimale Rundum-Versorgung.

**Bildung & Betreuung:**

Für Familien ist die Lage ideal. Verschiedene Kindertagesstätten, die Grundschule im Ort sowie die Realschule am Keltenwall sind bequem (oft auch mit dem Fahrrad) erreichbar. Weiterführende Schulen in Ingolstadt sind bestens durch den ÖPNV angebunden.

**Gastronomie:** Das kulinarische Angebot in Manching reicht von gemütlichen bayerischen Biergärten bis hin zu internationaler Küche – alles in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz.

**Wirtschaft & Mobilität:**

**Verkehrsanbindung:** Die unmittelbare Nähe zur A9 (Anschlussstelle Manching) und zur B16 macht die Lage für Pendler in alle Richtungen (München/Nürnberg/Regensburg) unschlagbar. Die Buslinie 16 bietet eine regelmäßige Direktanbindung in die Ingolstädter Innenstadt und zum Hauptbahnhof.

**Freizeit & Erholung:**

Das Naherholungsgebiet Feilenmoos mit seinen weitläufigen Badeseen und Wanderwegen liegt fast vor der Haustür. Auch das Kelten-Römer-Museum und die Sportvereine im Markt Manching bieten vielfältige Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	7,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Südbalkon überdacht



Südbalkon überdacht

# Exposé - Galerie



Südbalkon überdacht



Südbalkon überdacht

# Exposé - Galerie



Südbalkon überdacht



Schlafzimmer1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer1



Schlafzimmer1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer1



Schlafzimmer1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer2



Schlafzimmer2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer2



Schlafzimmer3/Büro



Schlafzimmer3/Büro

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer3/Büro



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Garderobe



Flur

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



SÜD

# Exposé - Galerie



Ost

