

# Exposé

## Wohnung in Wettstetten

**Provisionsfrei & kernsaniert 2026: helle 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem ca. 12m<sup>2</sup> Balkon**



Objekt-Nr. OM-471297

### Wohnung

Verkauf: **334.900 €**

85139 Wettstetten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	66,45 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	73,18 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine umfassend kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses mit insgesamt nur fünf Wohneinheiten in 85139 Wettstetten.

Das ursprüngliche Bestandsgebäude wurde im Rahmen einer genehmigten Umstrukturierung in fünf eigenständige Wohneinheiten aufgeteilt. Die Baugenehmigung sowie die Teilungserklärung liegen vor. Dadurch entsteht ein überschaubares Wohnobjekt mit klar geregelten Eigentumsverhältnissen.

Die Wohnung wurde im Innenbereich bis auf den Rohbau- bzw. Mauerwerksbestand entkernt und anschließend umfassend neu aufgebaut. Es handelt sich damit nicht um eine einfache Renovierung, sondern um eine tiefgreifende Kernsanierung mit neuer Grundrissgestaltung, erneuerten Leitungen, neuer Elektrik, neuem Bodenaufbau, neuem Badezimmer sowie moderner Heiz- und Lüftungstechnik.

Die ca. 66,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf einen hellen Wohn- und Essbereich mit ca. 17,5 m<sup>2</sup>, eine separate Küche mit ca. 12,5 m<sup>2</sup>, ein Schlafzimmer mit ca. 12,2 m<sup>2</sup>, ein großzügiges Tageslichtbad mit ca. 9,3 m<sup>2</sup> sowie einen Flur mit praktischer Garderobenmöglichkeit.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zum großen, überdachten Balkon in Südwest-Ausrichtung. Mit ca. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche bietet der Balkon ausreichend Platz für Sitzgruppe, Pflanzen oder einen geschützten Außenbereich zum Entspannen.

Die separate Küche ist ein besonderer Vorteil für Käufer, die Wohnen und Kochen bewusst voneinander trennen möchten. Durch die Größe der Küche lässt sich hier eine individuell geplante Einbauküche mit zusätzlicher Nutzfläche gut realisieren.

Das Tageslichtbad wurde vollständig neu erstellt und verfügt über zwei Fenster, großformatige Fliesen im Format ca. 60 x 120 cm, eine ebenerdige begehbare Dusche, moderne Armaturen in titanfarbener Optik, Waschtisch, WC sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Zur energetischen Modernisierung gehören unter anderem eine neue Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Räumen, dezentrale Einzelraumlüfter mit Wärmerückgewinnung in den Wohn- und Schlafräumen, dreifach verglaste Kunststoffenster aus dem Jahr 2022 sowie eine neue 18 cm Außenwärmedämmung.

Durch diese umfangreichen Maßnahmen entsteht eine nahezu vollständig erneuerte Wohnung im Bestandsgebäude — mit moderner Technik, klarer Raumaufteilung und dem Vorteil einer gewachsenen Wohnlage in Wettstetten.

Zur Wohnung gehört ein eigener ca. 11,5m<sup>2</sup> Kellerraum. Eine Einzelgarage (mit Starkstromanschluss) mit großem Vorplatz, der zusätzlich als Außenstellplatz genutzt werden kann runden das Angebot ab.

Der Energieausweis befindet sich aktuell in Erstellung. Die finalen Kennwerte werden nach Vorlage ergänzt. Aufgrund der umfassenden energetischen Sanierung wird ein sehr guter energetischer Standard erwartet.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer/Bauträger. Für die im Rahmen der Sanierung neu ausgeführten Bauleistungen gilt eine 5-jährige Gewährleistung nach Maßgabe des notariellen Kaufvertrags.

Im selben Objekt stehen weitere sanierte Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen, Etagen und Grundrissen zur Verfügung. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage eine Übersicht der aktuell verfügbaren Einheiten zu

## Ausstattung

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1975 errichtet und im Rahmen der umfassenden Kernsanierung 2026 technisch, energetisch und optisch umfassend modernisiert. Unter anderem wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- \* Innenbereich bis auf den Rohbau- bzw. Mauerwerksbestand entkernt
- \* neue Grundrissgestaltung
- \* neue Elektrik
- \* neue Warm-, Kalt- und Abwasserleitungen
- \* neue Steigleitungen
- \* neuer Bodenaufbau
- \* neuer Vinylboden mit Trittschalldämmung und Korkunterlage
- \* neue Innentüren
- \* neues Tageslichtbad
- \* großformatige Badfliesen, ca. 60 x 120 cm
- \* ebenerdige, begehbare Dusche
- \* moderne Badarmaturen in titanfarbener Optik
- \* Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- \* Fußbodenheizung in allen Räumen
- \* neue Luft-Wasser-Wärmepumpe
- \* dezentrale Einzelraumlüfter mit Wärmerückgewinnung in Wohn- und Schlafräumen
- \* dreifach verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2022
- \* neue 18 cm Außenwärmedämmung
- \* neuer Außenputz und Anstrich
- \* neue Hauseingangstür
- \* neue Klingel- und Briefkastenanlage
- \* neu angelegte bzw. gepflasterte Stellplatzflächen
- \* großer, überdachter Balkon mit ca. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche in Südwest-Ausrichtung
- \* eigener Kellerraum

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon

**Sonstiges**

Scharf Immoinvest GmbH

Schillerstr. 4

85139 Wettstetten

0043-676 5252 158

**Lage**

Wettstetten ist ein gefragter Wohnort im Landkreis Eichstätt und liegt in guter Erreichbarkeit zu Ingolstadt.

Der Ort verbindet eine ruhige, gewachsene Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schule, Ärzte, Apotheke und weitere Einrichtungen befinden sich im Ort oder in der näheren Umgebung.

Durch die Nähe zu Ingolstadt eignet sich die Lage besonders für Berufspendler, Eigennutzer und Kapitalanleger, die ruhig wohnen möchten und gleichzeitig eine gute regionale Anbindung schätzen.

Auch die Umgebung bietet einen hohen Wohnwert: Spazier- und Freizeitmöglichkeiten, kurze Wege im Alltag sowie die Nähe zum Wirtschaftsraum Ingolstadt machen Wettstetten zu einem attraktiven Standort für unterschiedliche Lebensphasen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Großzügiger überdachter Balkon



Geräumiger Südwest-Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkonzugang



KI-Visualisierung Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Küchenzugang



KI-Visualisierung Küche

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Große Walk-in-Dusche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur mit Garderobennische

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



KI-Visualisierung Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

