

Exposé

Wohnung in Wettstetten

Provisionsfrei: 2-Zimmer-Wohnung im Erstbezug mit Süd-West-Balkon



Objekt-Nr. OM-471637

Wohnung

Verkauf: **279.900 €**

85139 Wettstetten
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975
Etagen	3
Zimmer	2,00
Wohnfläche	53,49 m ²
Nutzfläche	58,42 m ²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Preis Garage/Stellpl.	16.000 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Stellplätze	2
Heizung	Zentralheizung

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.

Die Wohnung befindet sich im Erstbezug nach Sanierung und wurde im Jahr 2026 umfassend neu aufgebaut. Dabei handelt es sich 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. 53,49 m² Wohnfläche verteilen sich auf einen hellen Wohn- und Kochbereich mit ca. 21,82 m², ein Schlafzimmer mit ca. 13,16 m², ein Tageslichtbad mit ca. 7,65 m² sowie einen Flur mit praktischer Garderobenmöglichkeit.

Der Wohn- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Durch den Zugang zum überdachten Balkon in sonniger Süd-West-Ausrichtung entsteht ein angenehmes, helles Wohngefühl. Der Balkon verfügt über knapp 10 m² Grundfläche und bietet ausreichend Platz für eine Sitzgruppe, Pflanzen oder einen geschützten Außenbereich zum Entspannen.

Der offen integrierte Kochbereich lässt sich gut mit einer individuell geplanten Einbauküche gestalten. So entsteht ein moderner Wohnbereich mit klarer Raumaufteilung und guter Nutzbarkeit.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet Platz für Bett, Kleiderschrank und weitere Einrichtungsmöglichkeiten.

Das Tageslichtbad wurde vollständig neu erstellt und verfügt über eine moderne Walk-In-Dusche, großformatige Fliesen, Waschbecken, WC sowie einen Waschmaschinenanschluss im Bad.

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 Kunststofffenster aus dem Jahr 2022 sowie eine neue 18 cm Außenwärmedämmung.

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

Das ursprüngliche Bestandsgebäude aus dem Jahr 1975 wurde im Zuge der Sanierung in fünf eigenständige Wohneinheiten aufgeteilt. Die hierfür erforderlichen Unterlagen, einschließlich Baugenehmigung und Teilungserklärung, liegen vor.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum mit knapp 9 m². Zusätzlich stehen zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Die Stellplätze werden mit jeweils 8.000 € zusätzlich berechnet.

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. Ein besonderer Vorteil für Käufer: Für sämtliche im Rahmen der Sanierung neu ausgeführten Bau- und Sanierungsleistungen gilt eine 5-jährige Gewährleistung nach Maßgabe des notariellen Kaufvertrags. Damit verbindet die Wohnung die Vorteile einer gewachsenen Bestandslage mit klar geregelten Gewährleistungsansprüchen für die neu ausgeführten Leistungen.

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

Wohnung & Grundriss:

1. Obergeschoss

Ca. 53,49 m² Wohnfläche

Ca. 58,42 m² Wohn-/Nutzfläche

2 Zimmer

Heller Wohn- und Kochbereich mit ca. 21,82 m²

Schlafzimmer mit ca. 13,16 m²

Tageslichtbad mit ca. 7,65 m²

Flur mit praktischer Garderobenmöglichkeit

Balkon, Keller & Stellplätze:

Überdachter Balkon in sonniger Süd-West-Ausrichtung

Balkon mit knapp 10 m² Grundfläche

Eigener Kellerraum mit knapp 9 m²

Zwei Außenstellplätze, zzgl. jeweils 8.000 €

Bad & Innenausstattung:

Vollständig neu erstelltes Tageslichtbad

Moderne Walk-In-Dusche

Großformatige Fliesen im Bad

Waschmaschinenanschluss im Bad

Eleganter Vinylboden in Wohn- und Schlafräumen

Neue Eingangs- und Innentüren

Gegensprechanlage

Technik & Energie:

Fußbodenheizung in allen Räumen

Neue Luft-Wasser-Wärmepumpe

Dezentrale Einzelraumlüfter mit Wärmerückgewinnung

Dreifach verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2022

Neue 18 cm Außenwärmedämmung

Neue Elektrik

Neue Warm-, Kalt- und Abwasserleitungen

Neue Steigleitungen

Sanierung & Verkauf

Erstbezug nach umfassender Sanierung

Kleines Mehrfamilienhaus mit nur fünf Wohneinheiten

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer/Bauträger

5 Jahre Gewährleistung auf die neu ausgeführten Bauleistungen nach Maßgabe des notariellen Kaufvertrags

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon

Sonstiges

Impressum:

Scharf Immoinvest GmbH

Schillerstr. 4

86139 Wettstetten

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von 85139 Wettstetten.

Wettstetten zählt zu den gefragten Wohnorten im Raum Ingolstadt und verbindet eine angenehme, familienfreundliche Umgebung mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Arbeitsplätze.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Krippe, Grundschule, Ärzte und Apotheke befinden sich im näheren Umfeld. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Nähe und bietet eine gute Anbindung in Richtung Ingolstadt sowie an die umliegenden Gemeinden.

Die Lage eignet sich sowohl für Eigennutzer, die ruhig und modern wohnen möchten, als auch für Kapitalanleger, die eine sanierte Wohnung in einer stabilen Wohnlage suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Ki-Einrichtung Wohnküche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



KI-Einrichtung Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad mit Walk-in-Dusche



Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Flur



Flur mit Garderobennische

Exposé - Galerie



Überdachter Süd-West Balkon

Exposé - Galerie



Großer überdachter Balkon

Exposé - Grundrisse

