

Exposé

Erdgeschosswohnung in Ingolstadt

3ZKB Dachgeschosswohnung mit sonnigem Balkon



Objekt-Nr. OM-474778

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:
Team 1516 Immobilien
Telefon: 0841 13801737

Plümelstraße 85
85051 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994
Zimmer	3,00
Wohnfläche	95,00 m²
Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt

Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Tiefgaragenplätze	1
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses in der beliebten Plümelstraße in Ingolstadt. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung (u.a. Parkett) und dem eigenen sehr sonnigen Balkon – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist nach Süden ausgerichtet und bietet dank großer Fensterflächen viel Tageslicht und einen direkten Zugang zum Balkon. Die separat gelegene Küche ist im Kaufpreis enthalten und bietet ausreichend Stauraum sowie kurze Wege zum Essbereich.

Das Schlafzimmer liegt ruhig mit einem Fenster zur Nordseite und bietet somit angenehme Lichtverhältnisse am Nachmittag. Das Tageslichtbad ist mit einer Wanne sowie Dusche, Toilette und Urinal, Fenster zur Westseite sowie einem Waschbecken ausgestattet.

Die Wohnung wird seit 2025 teilweise modernisiert:

Im Objekt befindet sich eine neue Gasheizung (seit Juni 2025), ein Fassadenanstrich ist bereits in der Umsetzung verwaltet durch die Hausverwaltung in weiß und Fenster Umrandungen in Grau.

Der Eingangsbereich des Hauses soll ebenfalls erneuert werden. Weiterhin liegt im Gebäude eine Internet-Glasfaserleitung an.

Zum Angebot gehören zwei eigene Stellplätze – ein Tiefgaragenstellplatz und ein Außenstellplatz – sowie ein Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Waschraum und ein weiterer Abstellraum im Untergeschoss.

Die Kombination aus ruhiger Lage, hervorragender Anbindung (nur wenige Minuten zum Hauptbahnhof) und der attraktiven Ausstattung macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Ausstattung

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Immobilie ist unvermietet und steht ab sofort zum Verkauf. Für den Käufer ist der Kauf provisionsfrei. Interessenten können in Absprache mit den Maklern von 1516 Immobilien flexible Besichtigungstermine vereinbaren.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Besichtigungen des Objekts nur nach vorheriger Terminvereinbarung und in Begleitung eines unserer Immobilienmakler durchgeführt werden können. Es ist nicht gestattet, das Objekt eigenständig oder ohne Erlaubnis zu betreten oder zu besichtigen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen das Objekt persönlich vorzustellen zu dürfen!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Team von 1516 Immobilien.

IMPRESSUM

Im Rahmen der Impressumspflicht wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um ein gewerbliches Angebot der Schneider & Hartl Immobilien GbR, Frankenstraße 86 in 85049 Ingolstadt handelt.

Diese ist erreichbar unter Telefon: +49 841 1380 1737 bzw. kontakt@1516-immobilien.de und ist vertreten durch die Gesellschafter Michael Schneider und Dr. Sebastian Hartl.

Laut dem Anbieter der Plattform ohne-makler.de (OM PropTech GmbH in Glinde) darf diese Anzeige durch gewerbliche Anbieter (hier: Makler) genutzt werden, sofern für den Käufer keine Provision anfällt.

Hiermit wird ausdrücklich bestätigt, dass für dieses Angebot für den Käufer keine Provision anfällt und zugleich ein gültiger Maklervertrag mit dem Eigentümer besteht.

Lage

Die Plümelstraße liegt im beliebten Stadtteil Ingolstadt-Südwest – einer ruhigen Wohngegend mit idealer Infrastruktur. Dank der durchdachten Stadtplanung verbindet diese Lage angenehmes Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Innenstadt und bester Verkehrsanbindung.

Der Hauptbahnhof Ingolstadt ist nur ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad oder 10 Minuten zu Fuß entfernt – perfekt für Pendler, Berufstätige und Studierende.

Hier ist man folglich schnell in München: Dank ICE-Anbindung erreichen Sie den Münchner Hauptbahnhof in nur ca. 35 Minuten – ideal für Berufspendler oder Wochenendheimfahrer.

Die Bushaltestelle liegt direkt um die Ecke (ca. 100 m), dazu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Schulen in unmittelbarer Umgebung.

Grüne Rückzugsorte wie der nahegelegene Luitpoldpark oder der Ingolstädter Baggersee bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, zum Joggen oder für sommerliche Nachmittage am Wasser. Sportvereine, Fitnessstudios und Radwege machen den Stadtteil besonders attraktiv für aktive Menschen.

Ingolstadt zählt zu den dynamischsten Städten Deutschlands. Die Stadt punktet mit starker Wirtschaftskraft, hoher Lebensqualität und einem stetig wachsenden Immobilienmarkt – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Mietrenditen setzen.

Für Kapitalanleger zusätzlich wichtig, Starke Arbeitgeber vor Ort:

AUDI AG – Hauptsitz in Ingolstadt und größter Arbeitgeber der Region.

Continental, MediaMarktSaturn, Airbus Defence & Space – große Technologie- und Industrieunternehmen, die für stabile Arbeitsplätze sorgen.

Hochschulen wie die Technische Hochschule Ingolstadt (THI) ziehen junge Erwachsene aus ganz Deutschland an – ideal für die Vermietung an Studenten und Young Professionals.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Fassenbeispiel Nebengebäude

Exposé - Galerie



Fassenbeispiel Nebengebäude



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Schlafen

Exposé - Galerie



Schlafen mit Stauraum



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Bad



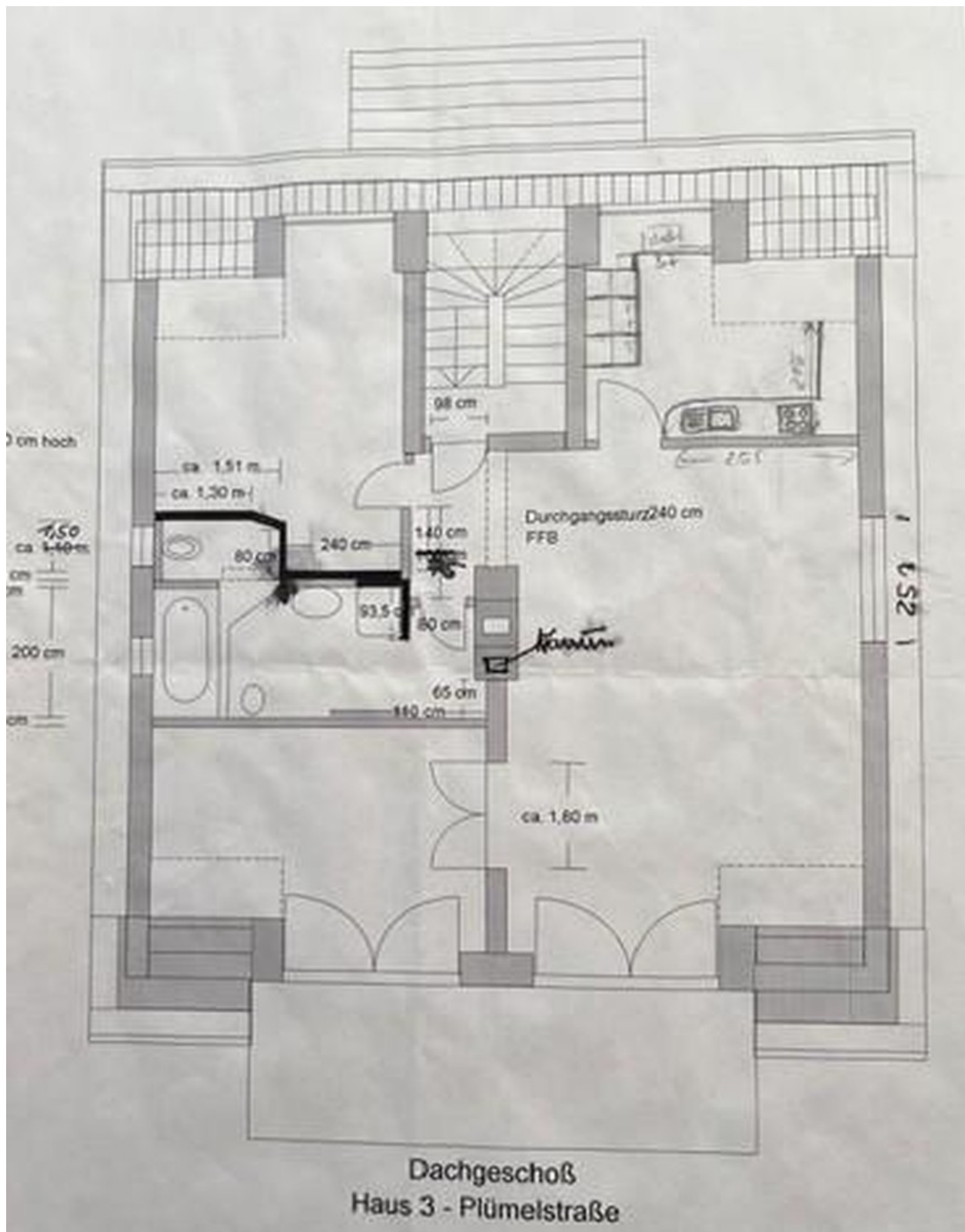
Balkon

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss