

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Ingolstadt

### **PROVISIONSFREIE** exklusive 2 Zimmer Wohnung von **PRIVAT**



Objekt-Nr. **OM-194694**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **985 € + NK**

85051 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahmedatum	01.05.2024
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	74,66 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	210 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	69 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.500 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne, barrierefreie und helle Wohnung mit überdachter Süd-Terrasse, einer Nord-Terrasse und eigenem Garten befindet sich im EG eines 10- Familienhauses im sehr ruhigen Ingolstädter Stadtteil Haunwöhr.

Die Wohnung besteht aus einem großen Wohn-Essbereich mit offener Einbauküche und einem geräumigen Schlafzimmer. Bodentiefe Fenster spenden viel Licht. Das Tageslicht Badezimmer beinhaltet eine Badewanne mit Dusche.

Die Wohnung ist ab dem 01.05.2024 zum Bezug frei.

TG-Stellplatz: 69 Euro monatlich

Am Stellplatz ist bereits eine Möglichkeit zur Schnellladung (11kW) eines E-Autos vorhanden. Auch ist eine normale 230V-Steckdose vorhanden.

## Ausstattung

- Böden im Wohn- und Schlafbereich aus hochwertigem Vinyl.
- Tageslicht Bad im Duschbereich deckenhoch, ansonsten hälftig gefliest mit Badewanne und Dusche (hochwertiger Spiegel mit integrierter LED-Beleuchtung und Glasablage)
- Flur und Badezimmer sind mit Deckenspots bzw. Lampen ausgestattet
- Lüftungsanlage in der gesamten Wohnung (dezentral gesteuert)
- Bodentiefe Fenster spenden viel Tageslicht
- elektrische Rollläden in allen Räumen
- Hochwertige Markenküche mit Elektrogeräten der Marke Privileg
- Fußbodenheizung in jedem Raum
- Antennen- und Netzwerkdosen für TV-Geräte sowohl im Wohnbereich als auch im Schlafzimmer
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Eigener großzügiger Gartenanteil (vollständig bepflanzt)
- Tiefgaragenstellplatz und eigenes Kellerabteil
- eigene Ladestation für E-Bikes in der Tiefgarage vorhanden

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Das Gebäude ist nach KfW 55 Standard gebaut und wird mit einer umweltschonenden Luftwärmepumpe beheizt (vorläufiger Energieausweis liegt vor).

Ein gemeinschaftlicher Waschraum mit eigenem Anschluss für jede einzelne Mietwohnungen ist vorhanden.

Zur Wohnung gehört neben einem eigenen Kellerabteil auch ein großzügiger Tiefgaragenstellplatz mit Vorbereitung zum Laden eines Elektroautos.

Ideal für Paare oder Singles.

## Lage

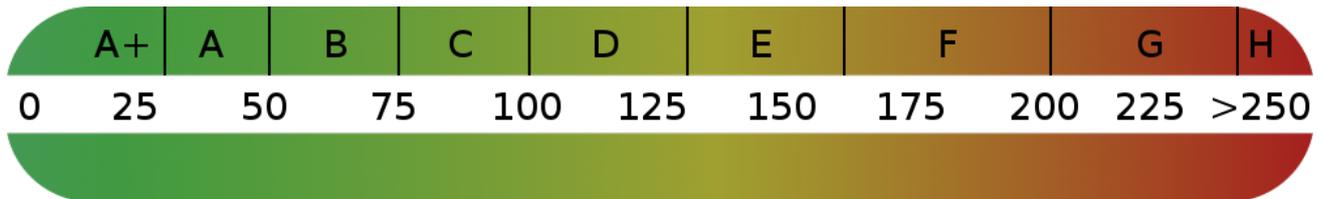
- Die Audi AG (ca. 15min) und das Stadtzentrum (ca. 10 min) sind mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar.
- Die nächste Bushaltestelle mit direkter Anbindung zum Stadtzentrum und Hauptbahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt.
- Möglichkeiten zur körperlichen Bewegung an der frischen Luft können direkt vor der Haustür losgehen. Das Naherholungsgebiet Baggersee ist nur einen Steinwurf entfernt.
- Kindergärten, Grund- und Mittelschule und Sportverein sind fußläufig erreichbar und auch Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind nicht weit entfernt.
- Zum Ingolstadt Village und der Autobahnausfahrt Ingolstadt Nord sind es 10 Minuten Fahrt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	29,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen

# Exposé - Galerie



Diele



Bad mit Spiegel

# Exposé - Galerie



Bad mit Spiegel



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Essen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnen

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Grundrisse

