

EXPOSE



Ein Zuhause mit Herz: Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung

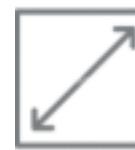
Berlinerstraße 13
85051 Ingolstadt



Provisionsfrei

- **Zentral gelegene Einkaufsmöglichkeiten**
- **Ideale Anbindung zur ÖPNV**
- **Positive Bevölkerungsentwicklung**

WICHTIGES AUF EINEN BLICK

	IMMOBILIENART ETAGENWOHNUNG	PROVISION	KEINE
	KAUFPREIS 373.250 € NACH FÖRDERUNG 328.250 €	BODENBELAG	ECHTHOLZ PARKETT
	WOHNFLÄCHE ca. 75 qm	QUALITÄT DER AUSSTATTUNG	GEHOBEN
	ZIMMER 3	ETAGE	1
	BAUJAHR 1970	ETAGENZAHL	3
	BESTAND 2-FACHVERGLASUNG	STELLPLATZTYP	FREIER STELLPLATZ ODER GARAGENSTELLPLATZ
		STELLPLATZANZAHL	1
		ZUSTAND	KERNSANIERT
		BALKON	JA
		AUFZUG	NEIN
		KELLERABTEIL	JA
		VERFÜGBAR AB	ANFANG 2026
		ENERGETISCHE SANIERUNG	WÄRMEPUMPE, WDVS, ENERGIE A+
		KfW FÖRDERUNG	45.000,00 €
		STELLPLATZKAUFPREIS	10.000 € / 15.000 €
		HAUSGELD	ca. 270,00 €
		AfA	2%



OBJEKTBESCHREIBUNG:

Diese frisch kernsanierte 3-Zimmer-Etagenwohnung in Ingolstadt präsentiert sich als idealer Rückzugsort für anspruchsvolle Bewohner. Mit einer Wohnfläche von ca. 75 m² bietet sie Raum für modernes Wohnen und persönliche Entfaltung. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoß eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1970 und wird voraussichtlich ab Januar 2026 verfügbar sein.

Das Highlight dieser Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Der angrenzende Balkon mit Süd-West-Ausrichtung lädt zu einem gemütlichen Frühstück ein. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung Ihrer Ruheoase. Das zusätzliche Zimmer bietet ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten - ob als Büro oder Kinderzimmer, Sie entscheiden. Neben dem effizientem Wohn- und Schlafbereich verfügt die Wohnung über einen großzügigen Flur mit Garderobenbereich sowie ein modernes helles Badezimmer. Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns darauf, Ihnen unser Konzept persönlich vorzustellen!

Achtung! Bilder dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon. Dieser lichtdurchflutete Raum schafft eine einladende Atmosphäre für gesellige Abende und kulinarische Genüsse.



Das separate Schlafzimmer bietet genug Platz für Erholung.

Das zusätzliche Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Arbeits- oder Gästezimmer, Kinderzimmer oder Hobbyraum. Dank des vorteilhaften Schnitts lässt es sich individuell gestalten und passt sich den Bedürfnissen seiner Bewohner optimal an.



Heller Flur mit praktischem Schnitt und Zugang zu allen Räumen.



Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer klaren Raumaufteilung und zeitloser Ausstattung.

Eine funktionale Küche mit ausreichend Platz für Arbeitsfläche und Stauraum.





LAGE:

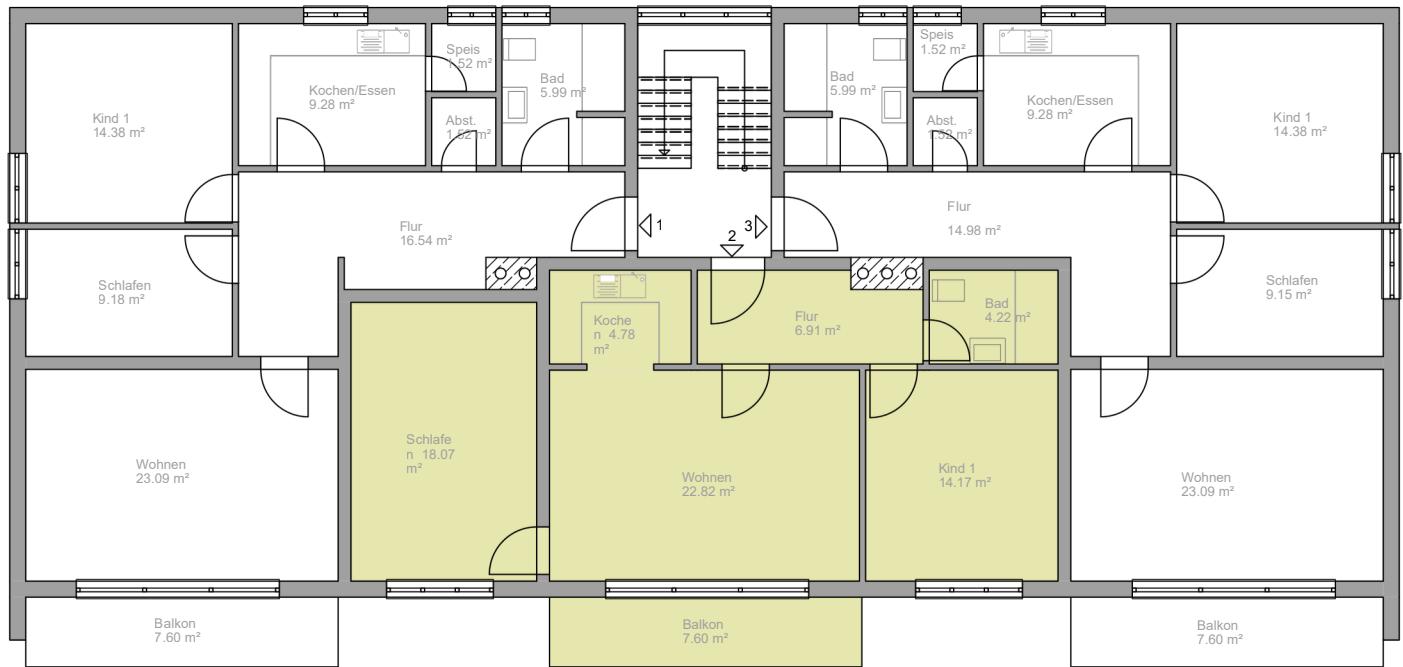
Wohnen in Haunwöhr bedeutet ruhige Wohnlage mit urbanem Komfort. Dienstleistungen wie Apotheken, Bäckereien, Ärzte und Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar. Wer gerne zentral, aber nicht mitten in der Altstadt leben möchte, findet hier die perfekte Balance zwischen Erholung und Nähe zum täglichen Leben. Die Busverbindungen sorgen für kurze Wege, und das Einkaufszentrum Westpark mit seiner großen Auswahl liegt quasi vor der Haustür. Das Naherholungsgebiet rundet die optimale Lage zusätzlich ab.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

- Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB): ca. 2,5 km
- Hauptbahnhof Ingolstadt: ca. 2,0 km
- Altstadt / Rathausplatz: ca. 2,8 km
- Einkaufszentrum Westpark: ca. 3,0 km
- REWE Markt: ca. 750 m
- Kaufland: ca. 2,7 km
- Rossmann-Drogeriemarkt: ca. 850 m
- Apotheke: ca. 150 m
- Post: ca. 150 m
- Aldi: ca. 850 m
- Restaurant/Biergarten: ca. 1,6 km
- Bäckerei: ca. 150 m

GRUNDRISS:

Wohnung Nr. 2
Wohnfläche ca. 75 m²



Berlinerstraße 13

85051 Ingolstadt