



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Wunderbare, neuwertige Garten-3 ZKB, Bj. 2018, ca. 80 qm, hochwertige EBK, TG, IN-Stadtteil Mailing

Objekt: PPI121925 • 85055 Ingolstadt
435.000,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI121925
Befeuerung	Pellet
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Freiplatz à 5.000,00 € (Kauf) 1 Tiefgaragenstellplatz à 15.000,00 € (Kauf)
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Wohnfläche	ca. 80 m ²
Nutzfläche	ca. 4 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
PLZ	85055
Ort	Ingolstadt
Kaufpreis	435.000,00 €
Außen-Provision	2 % inkl. 19 % USt
Hausgeld	292,00 €
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	sofort
Baujahr	2018
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	74 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	25.10.2030
Baujahr lt. Energieausweis	2018
wesentlicher Energieträger	Pelletheizung



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Energieeffizienzklasse	B
-------------------------------	---

Warmwasser enthalten	Ja
-----------------------------	----



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Beschreibung

Fühlen Sie sich gleich wohl in dieser jungen und modernen 3 ZKB in ruhiger Lage mit Terrasse und wunderbarem Garten!

Das 9-Parteienhaus mit Baujahr 2018 ist sehr gepflegt und liegt in ruhiger Lage in Ingolstadt-Mailing. Schon beim Betreten des Hauseingangs, der komplett mit Natursteinfliesen ausgelegt wurde, ist ein WOW-Effekt gegeben. Bequem fährt man mit dem Aufzug in die Tiefgarage und zum Keller.

Der Eingangsbereich ist geschickt geplant, hier hat ein Garderobenschrank ausreichend Platz. Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit der hochwertigen, stilvollen Einbauküche. Hier kann man seine Kochkünste ausprobieren und den Blick in den Garten, der die Wohnung umgibt, schweifen lassen.

Auf der Süd-Terrasse, die vom Balkon darüber halb überdacht ist, ist Ruhe und Gemütlichkeit angesagt, gerne bis zum Sonnenuntergang.

Das Bad mit Fenster und bodentiefer Dusche mit Glastüren ist modern und hell gefliest. Die beiden Schlafzimmer (oder Büro) sind mit ca. 12 qm gleich groß.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein oberirdischer KFZ-Stellplatz. Die Waschmaschine und ein Trockner kann im dafür vorgesehen Waschraum im Keller aufgestellt werden.

Lage

In Mailing, einem sehr gefragten Stadtteil von Ingolstadt, wohnen Sie in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung mit hervorragender Infrastruktur. Der Stadtteil kombiniert naturnahe Lage mit urbaner Anbindung – perfekt für alle, die die Nähe zur Stadt suchen, aber im Grünen leben möchten.

- Schnelle Anbindung: In wenigen Minuten erreichen Sie die B16 sowie die A9 – ideal für Pendler oder Familien mit vielseitigen Zielen.
- Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar.
- Freizeit & Erholung: Der nahegelegene Auwaldsee, Donauauen und zahlreiche Rad- und Spazierwege bieten perfekte Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.
- Industrie & Wirtschaft: Die Nähe zu großen Arbeitgebern wie Audi, Airbus Defence oder den Kliniken Südostbayern machen die Lage auch beruflich attraktiv.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Mailing gehört zu den beliebtesten Wohngegenden Ingolstadts – ruhig, sicher, mit viel Lebensqualität.

Ausstattung

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet, hier die wichtigsten Merkmale:

- Fliesenboden in Holzoptik in Diele und Wohn-Ess-Küchenbereich
- Laminatböden in den Schlaf-/Büroräumen
- hochwertige Einbauküche von Schüller, Küchenblock mit Induktionskochfeld und BORA Dunstabzug, Backofen und Spülmaschine Siemens, Kühl-Gefrierkombination Marke LG
- Bad mit Fenster und bodentiefer Dusche mit Glastüren
- elektrische Rollläden
- Videosprechanlage
- Aufzug
- thermostatgesteuerte Fußbodenheizung
- Fenster 3-fach Verglasung
- Fahrradkeller und überdachter Fahrradplatz, abschließbares Müllhaus
- Wasch- und Trockenraum im Keller
- Tiefgaragenstellplatz und oberirdischer Stellplatz
- Holz-Pelletsheizung

Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und vom Verkäufer übernommen. Für die Richtigkeit kann Petra Poeschmann Immobilien keine Gewähr übernehmen.

Bitte beachten Sie die Widerrufserklärung, die Datenschutzbestimmungen und die Provisionsvereinbarung.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Wohnen-Essen-Küche



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Wohn-Essbereich



Blick zur Einbauküche



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Blick zur Küche



Einbauküche



Blick von der Terrasse



Süd-Terrasse



Garten



Eingangsbereich



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Schlafzimmer I



Schlafzimmer I- Wohnbeispiel



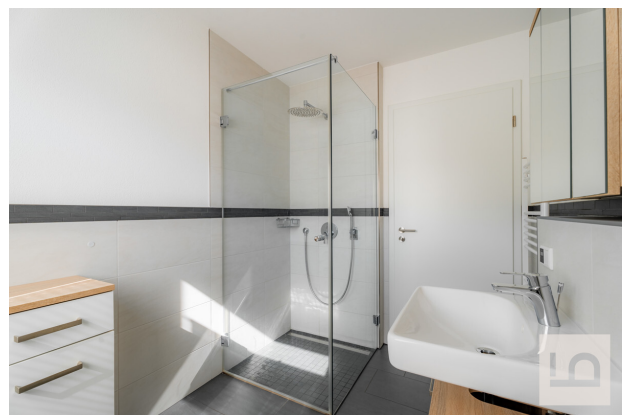
Schlafzimmer II



Schlafzimmer II - Wohnbeispiel



Bad mit Fenster



Bad mit Dusche



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Außenansicht



Hausansicht



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Poeschmann
PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN
Friedrich-Ebert-Str. 47
85055 Ingolstadt

Telefon: +49 (0) 841 931 14 47

Mobil: +49 (0) 175 931 14 57

E-Mail: anfragen@immo-poeschmann.de

Web: immobilien-poeschmann.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.