



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

# Schöne Dachterrassen-Wohnung mit 3 ZKB, ca.90 qm, Bj. 2019, Nähe IN-Nordbahnhof

Objekt: PPI123225 • Hindenburgstraße 3 a • 85055 Ingolstadt  
1.150,00 €





## Objektdaten

<b>ImmoNr</b>	PPI123225
<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Etagenzahl</b>	2
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Küche</b>	Einbauküche, offene Küche
<b>Wohnfläche</b>	ca. 90 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Straße</b>	Hindenburgstraße
<b>Hausnummer</b>	3 a
<b>PLZ</b>	85055
<b>Ort</b>	Ingolstadt
<b>Etage</b>	2
<b>Nebenkosten</b>	200,00 €
<b>Warmmiete</b>	1.350,00 €
<b>Kaution</b>	3.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.150,00 €
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Etagenwohnung
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Miete
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	01.12.2025
<b>Haustiere</b>	Nein
<b>Baujahr</b>	2019
<b>Zustand</b>	Neuwertig



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	62,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	18.07.2029
Baujahr lt. Energieausweis	2019
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Warmwasser enthalten	Ja



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Beschreibung

Schöne, helle 3 ZKB-Wohnung mit riesiger Dachterrasse, die nach Süd-Westen ausgerichtet ist. Der große offene Wohnraum mit den hohen Decken gibt den Blick auf die Dachterrasse frei. Die geschmackvolle, hochwertige und großzügige Einbauküche liegt um die Ecke vom Wohnraum. Hier ist viel Platz zum Kochen.

Das etwas größere Schlafzimmer ist zur Dachterrasse ausgerichtet, das kleinere Schlafzimmer Richtung Osten. Das moderne Bad ist mit einer Wanne, einer bodentiefen Dusche und einem WC ausgestattet. Zusätzlich gibt es noch eine separate Toilette.

Die Wohnung liegt im 2. OG, jedoch ist der Eingang schon im 1. OG. Hier ist schon Platz für Garderobe oder Schuhe. Die innenliegende Treppe führt dann ins 2. OG, wo sich die Wohnung befindet.

## Lage

Ingolstadt - gegenüber vom Nordbahnhof - eine zentrale und doch sehr ruhige Lage zwischen der Stadtmitte von Ingolstadt und der AUDI. Durch die Schallschutzwand sind die Züge NICHT zu hören. Alle Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe sowie eine perfekte Bus- und Bahnanbindung! In die Stadtmitte von Ingolstadt gehen Sie in 15 Minuten zu Fuß! Der Luitpoldpark liegt gegenüber, hier ist Erholung, Freizeit und Sport sofort erreichbar.

## Ausstattung

Durch die ganze Wohnung zieht sich ein heller Fliesenboden in Holzoptik. Die Fußbodenheizung macht gemütlich warm. Die tolle Einbauküche hat auch noch Platz und Anschluss für die Waschmaschine. Auch im Keller kann die Waschmaschine und ein Trockner aufgestellt werden. Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum.

Wichtiger Hinweis:

Die Tiefgarage kann derzeit wegen Baumängel nicht genutzt werden!

Parkmöglichkeiten bestehen z.B. am Nordbahnhof im Parkhaus, gleich gegenüber.



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden vom Vermieter übernommen. Für die Richtigkeit kann Petra Poeschmann Immobilien keine Gewähr übernehmen.

Die Wohnung ist ideal für ein Paar oder auch eine WG mit 2 Personen.



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Terrasse



Wohnen



Wohnzimmer-Küche





PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Wohnen und Küchenbereich



Ess- und Wohnbereich



Terrasse-Wohnen



Küche



Küche



Schlafzimmer 1



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Schlafzimmer 2



Bad mit Dusche und Wanne



Badewanne



Dusche



Extra- WC



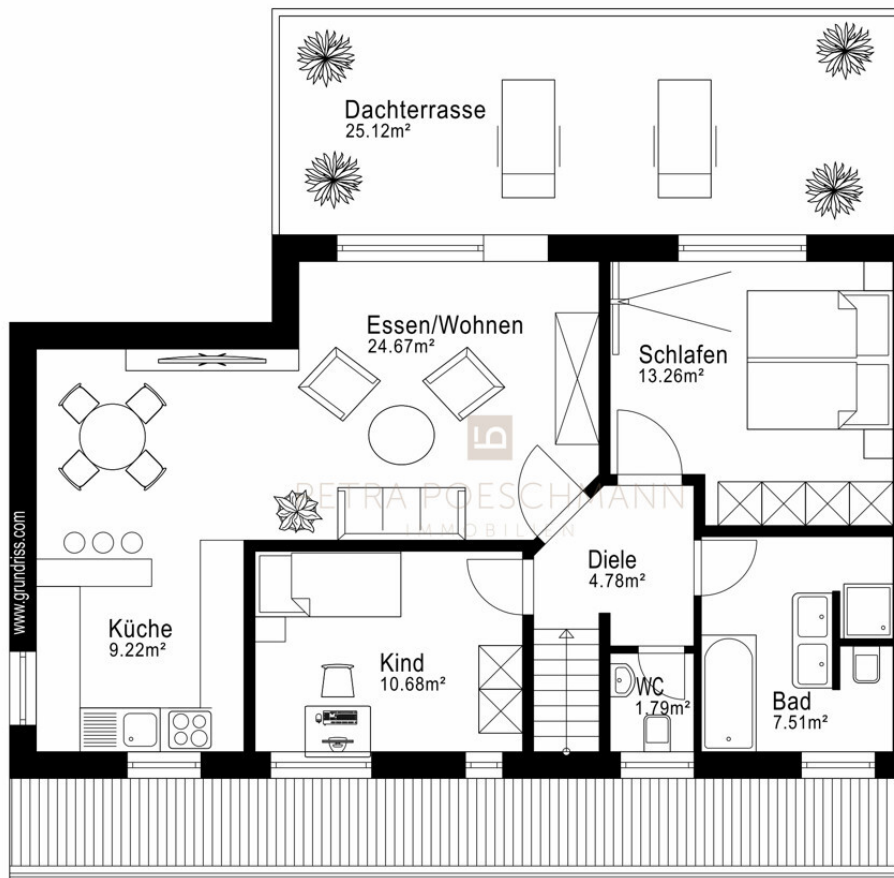
Aussenansicht Süd-West





PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Grundriss



Dachgeschoss

Grundriss



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Pöschmann  
PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN

Telefon: +49 (0) 841 931 14 47

Mobil: +49 (0) 175 931 14 57

E-Mail: [anfragen@immo-poeschmann.de](mailto:anfragen@immo-poeschmann.de)

Web: [immobilien-poeschmann.de](http://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.