



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Bezugsfertige 3 ZKB mit Balkon, 4. OG, Münchenerstraße, IN-Süd zw. IN-City und Hbf, frisch renoviert

Objekt: PPI125026 • 85051 Ingolstadt
239.000,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI125026
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	85051
Ort	Ingolstadt
Etage	4
Kaufpreis	239.000,00 €
Außen-Provision	3,57 %
Hausgeld	276,00 €
Wohnfläche	ca. 63 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	4
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1970
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	90,3 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	19.02.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1970
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Verfügbar ab (Text)	sofort



Beschreibung

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung wurde 2022 renoviert und präsentiert sich mit modernen Laminatböden sowie einer netten, gepflegten Küchenzeile. Auf ca. 63 m² Wohnfläche im 4. Obergeschoss des Mehrparteienhauses mit insgesamt 24 Einheiten genießen Sie die Aussicht auf den großflächigen Innenhof der Nachbar-Anlage.

Die 3 ZKB-Wohnung überzeugt durch gut geschnittene und helle Räume. Die beiden Schlafzimmer haben Größen von ca. 18 qm und 10 qm, das Wohnzimmer ist ca. 18 qm groß und hat Zugang zum Balkon. Von hier aus genießen Sie die Ruhe und die Sonne in Südwest-Ausrichtung.

Die separate Küche ist mit pflegeleichtem Vinylboden ausgestattet und verfügt über eine neuwertige Küchenzeile inklusive großem Kühl- und Gefrierschrank, Ofen mit Gasherd und Spülmaschine. Die Warmwasserversorgung in der Küche erfolgt über einen Elektroboiler und im Bad über einen Gasboiler.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Im Keller befindet sich außerdem ein abschließbarer Raum für Fahrräder.

Die Wohnung ist leer und kann sofort bezogen werden.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und gut angebundener Lage im südlichen Stadtgebiet von Ingolstadt.

Die Ingolstädter Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie vielfältige Freizeit- und Kulturangebote.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Autobahn A9 (Autobahn Deutschland) (München–Nürnberg) ist in kurzer Zeit erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in beide Richtungen. Der Ingolstadt Hauptbahnhof liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet optimale Anschlüsse im Regional- und Fernverkehr.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut – Bushaltestellen befinden sich vor dem Haus und sorgen für eine unkomplizierte Mobilität innerhalb des Stadtgebiets.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Kaufland, Rewe oder dm befinden sich entlang der Münchener Straße und sind schnell erreichbar.



Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus guter Erreichbarkeit und kurzen Wegen im Alltag.

Ausstattung

Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale der hellen 3 ZKB:

- Laminatböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Vinylboden in der Küche
- Küchenzeile mit großem Kühl-Gefrierschrank, Ofen mit Gasherd, Spülmaschine
- Elektroboiler in der Küche für das Warmwasser
- innenliegendes Bad mit Wanne und Gasboiler für das Warmwasser
- Balkon mit 3 qm zum Innenhof, Süd-West-Ausrichtung
- Kellerabteil

Die Eigentümergemeinschaft hat letztes Jahr einige Erneuerungen an der Wohnanlage vorgenommen:

- neue Elektroleitungen (Starkstrom) vom Keller bis zu allen Wohnungen hochgezogen
- Umrüstung Stromzähleranlage und Aufrüstung Hausstromanschluss
- Anschluss ans Glasfasernetztes
- neue Zentral-Gasheizung wurde in 2025 eingebaut (Energieausweis ist noch mit Ölheizung!)

Die Maßnahmen wurden hauptsächlich durch Sonderumlagen finanziert, die Rücklagen belaufen sich immer noch auf über € 130.000,-- für die gesamte Wohnanlage.

Sonstige Angaben

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

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



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Ausblick



WohnEsszimmer



WohnEsszimmer virtuell möbliert



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Büro



Büro virtuell möbliert



Schlafzimmer



Schlafzimmer virtuell möbliert



Bad



Bad virtuell möbliert



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Küche



Küche virtuell möbliert

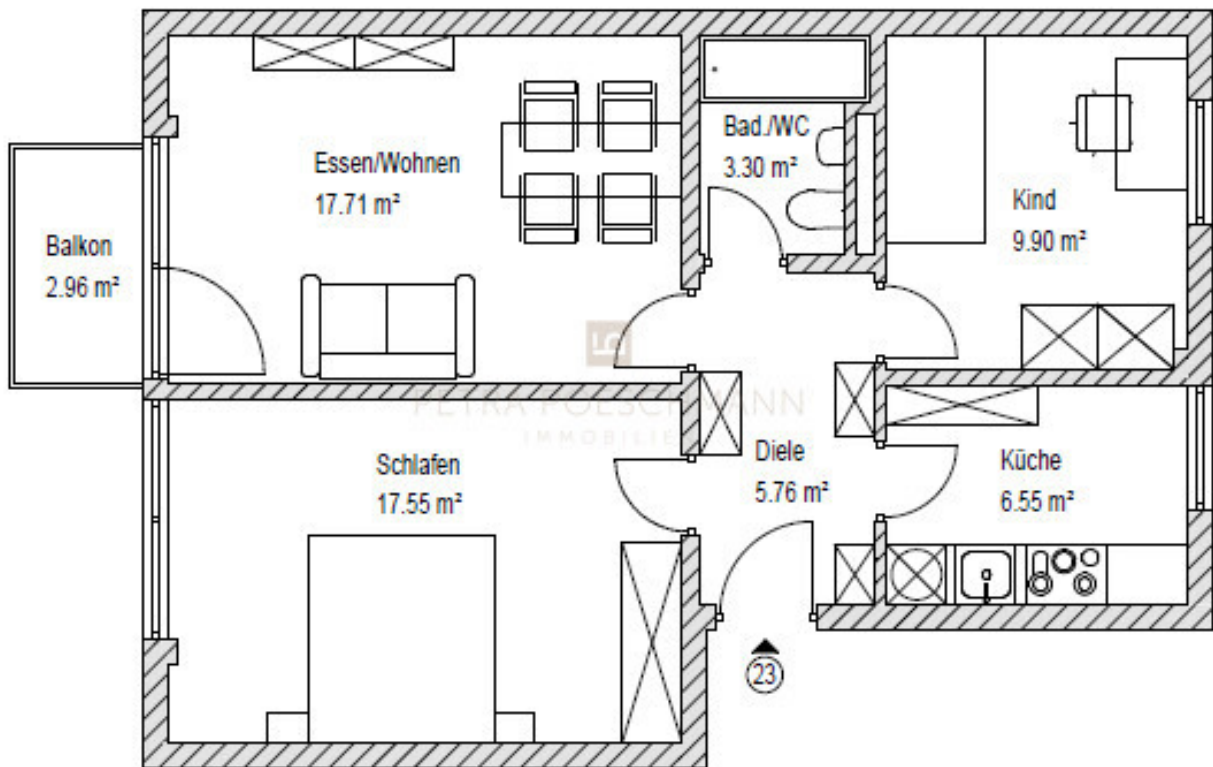


Innenhof



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Grundriss



Grundriss



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Poeschmann
PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN
Friedrich-Ebert-Straße 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.