



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

# TOP Lage & charmant: Renovierte 4-ZKB, ca. 95 m<sup>2</sup>, Balkon, Bj. 61, große Wohnküche, IN -Süd-Haunwöhr

Objekt: PPI125126 • 85051 Ingolstadt  
419.000,00 €





## Objektdaten

<b>ImmoNr</b>	PPI125126
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Etagenwohnung
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>PLZ</b>	85051
<b>Ort</b>	Ingolstadt
<b>Etage</b>	2
<b>Kaufpreis</b>	419.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	3 % inkl. 19 % USt
<b>Hausgeld</b>	386,00 €
<b>Wohnfläche</b>	ca. 95 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	4
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung (Öl)
<b>Etagenzahl</b>	2
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Stellplätze</b>	2 Freiplätze
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Baujahr</b>	1961
<b>Zustand</b>	Vollständig renoviert
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	112,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	29.01.2028
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1961
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

---

<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	ab sofort

---



## Beschreibung

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung im 2. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet auf 95 m<sup>2</sup> alles, was man für komfortables Wohnen braucht. Das großzügige Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein, während die große Wohnküche mit hellen Bodenfliesen, Platz für Kochabende und geselliges Beisammensein bietet. Die 3 gut geschnittenen Zimmer können als Schlaf- Kinder-, Büro- oder Gästezimmer aufgeteilt werden und sorgen für individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

Das modernisierte Badezimmer mit Fenster ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet. Hier sorgen stilvolle dunkle Fliesen für einen eleganten Akzent. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den gemütlichen Balkon, der nach Westen ausgerichtet ist - Abendsonne garantiert!

Der breite Flur verbindet alle Räume auf angenehme Weise und sorgt für ein großzügiges Wohngefühl. Alle Räume sind dank der vielen Fenster schön hell und machen diese Wohnung zu einem Wohlfühlort, der sofort ein Zuhause-Gefühl vermittelt.

Zwei eigene Parkplätze im Innenhof und ein großes Kellerabteil runden dieses attraktive Angebot ab.

## Lage

Die attraktive Wohnlage in der Fuchsstraße 5 im südlichen Stadtgebiet von Ingolstadt überzeugt durch kurze Wege und eine sehr gute Anbindung an Infrastruktur und Verkehr.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie ein Norma-Supermarkt sind in nur etwa 8 Gehminuten erreichbar, ergänzt durch weitere Versorgungsangebote und Gastronomien in unmittelbarer Nähe entlang der umliegenden Straßen.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen im Umfeld der Fuchsstraße, so dass weitere Stadtteile komfortabel mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar sind.

Über die nahegelegene Bundesautobahn A9 ist die Adresse optimal an das überregionale Verkehrsnetz angebunden: Die Autobahnzufahrt Ingolstadt-Süd erreichen Sie mit dem Auto in ca. 5-7 Minuten, von dort bestehen schnelle Verbindungen in Richtung München und Nürnberg.

Der Ingolstädter Hauptbahnhof liegt nur rund 1,5 km entfernt, sodass Sie ihn in etwa 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichen können. Von dort bestehen regelmäßige Bahnverbindungen in alle Richtungen.

Ein besonderes Plus der Lage ist die Nähe zum beliebten Luitpoldpark. Die weitläufige Grünanlage



befindet sich nur wenige Minuten entfernt und bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder eine entspannte Auszeit im Grünen. Auf dem Weg in die Innenstadt führt der direkte Fußweg durch den Park und verbindet urbanes Leben mit einer hohen Aufenthaltsqualität im Grünen.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, naher Versorgung sowie hervorragender Erreichbarkeit von Verkehrsknotenpunkten – ideal für Wohnen und Arbeiten mit hoher Lebensqualität

## Ausstattung

Die Wohnung ist Teil eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen, verteilt auf 3 Etagen. Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale sind:

- moderner Vinylboden in den Wohn- und Schlafräumen
- großes Bad mit Fenster, Wanne und Dusche und dunkle, elegante Fliesen
- helle, marmorierte Bodenfliesen in der Wohnküche
- die großen Kunststofffenster sorgen für viel Tageslicht in allen Zimmern
- West-Balkon - Abendsonne garantiert
- eigener Warmwasserboiler im Bad
- großer Kellerraum mit ca. 15 qm und Fenster
- gemeinschaftlicher Waschraum für die Waschmaschine
- separater Fahrradkeller mit direktem Zugang zum Innenhof
- 2 PKW-Stellplätze im Innenhof sind im Kaufpreis enthalten!

Die Wohnung wurde umfassend vor ca. 8 Jahren renoviert, das Bad vor 12 Jahren komplett modernisiert.

Die Wohnung war bis vor kurzem vermietet und ist sofort frei!



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## 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



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Balkon



Zimmer II



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



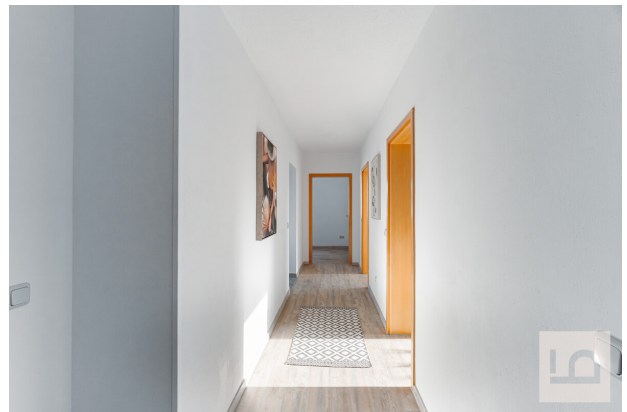
Zimmer III



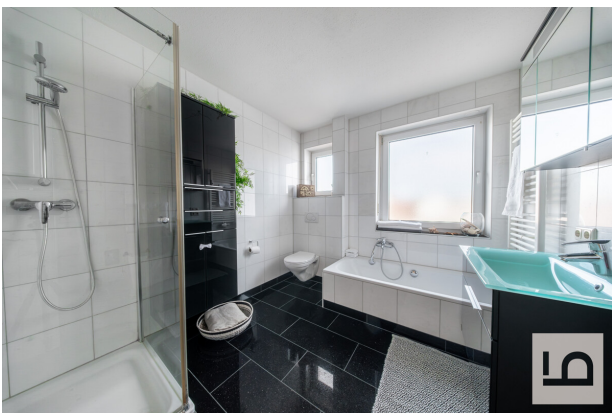
Küche



Küche



Flur



Badezimmer



Badezimmer



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Südbalkon



Südbalkon



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](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.