



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Modern wohnen im IN-TOWER – stilvolle 3 ZKB, EBK, Holzböden, TG, Balkon, Aufzug, IN-Nordbahnhof

Objekt: PPI126926 • Am Nordbahnhof 2a • 85049 Ingolstadt
449.000,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI126926
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Am Nordbahnhof
Hausnummer	2a
PLZ	85049
Ort	Ingolstadt
Etage	3
Kaufpreis	449.000,00 €
Außen-Provision	2% zuzügl.19 % Ust
Hausgeld	327,00 €
Wohnfläche	ca. 72 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	15
Fahrradstiel	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Duplex
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	2018
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	67,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	29.07.2028
Baujahr lt. Energieausweis	2018



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	B
Warmwasser enthalten	Ja
Verfügbar ab (Text)	Oktober 2026



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Beschreibung

Modernes Wohnen in urbaner Bestlage – stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im beliebten IN-TOWER in Ingolstadt - gleich beim Nordbahnhof und 3 Minuten mit dem Fahrrad in die Innenstadt!

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung im modernen IN-TOWER überzeugt mit zeitgemäßem Wohnkomfort, einer durchdachten Raumaufteilung und einer erstklassigen Lage direkt am Nordbahnhof. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss des markanten 15-stöckigen Wohngebäudes und bietet auf ca. 72 m² Wohnfläche ein stilvolles Zuhause mit heller, freundlicher Atmosphäre und hochwertiger Ausstattung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit offenem Grundriss, der viel Raum für modernes Wohnen und geselliges Beisammensein bietet. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das moderne Badezimmer ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet und rundet das attraktive Raumangebot ab.

Die Wohnung befindet sich in einem 2018 erbauten, neuwertigen Gebäude mit Aufzug und eignet sich ideal für Eigennutzer, Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger, die Wert auf Lage, Qualität und modernes Wohnen legen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Stadtlage von Ingolstadt – direkt am Nordbahnhof und damit in einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt.

Der Nordbahnhof ist in wenigen Schritten erreichbar und bietet optimale Anbindungen für Pendler. Auch die Ingolstädter Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Freizeitangeboten ist fußläufig schnell erreichbar. Für den täglichen Bedarf befindet sich zudem die beliebte Bäckerei Heiglbeck direkt gegenüber – ideal für den frischen Kaffee oder die Frühstückssemmeln am Morgen.

Audi sowie die Autobahn A9 sind ebenfalls in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar, was den Standort besonders für Berufspendler und Mitarbeiter großer Arbeitgeber attraktiv macht.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine moderne und hochwertige Ausstattung:

- ca. 72 m² Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- moderne Einbauküche inkl. hochwertige Geräte (Miele Induktionsherd und Dampfgarer) und Natursteinplatte Granit - Nero assoluto
- Eckfenster im Wohnbereich für maximale Aussicht und lichtdurchflutete Atmosphäre
- Holzböden in allen Zimmern
- länglicher Balkon mit West-Ausrichtung
- modernes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- dezentrale Lüftungsanlage
- Personenaufzug im Haus
- Baujahr 2018, Energieeffizienz Klasse B
- Duplex-Parker in der Tiefgarage
- Kellerabteil mit 7 m²
- absperrender Fahrradraum in der Tiefgarage, ebenerdig erreichbar

Die Wohnanlage macht insgesamt einen sehr guten Eindruck, alles ist gepflegt und neuwertig.

Die Wohnung wird bis spätestens Ende des Jahres frei werden und ist daher für Selbstbezieher sehr interessant. Auch als Kapitalanleger ist dieses Objekt sehr gut geeignet, da eine gute Vermietbarkeit in dieser attraktiven Lage immer möglich ist.

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 Widerrufs-, Datenschutz- und Provisionserklärungen.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Essbereich und Küche



Wohn-Essbereich



Küche



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Küche mit Flurbereich



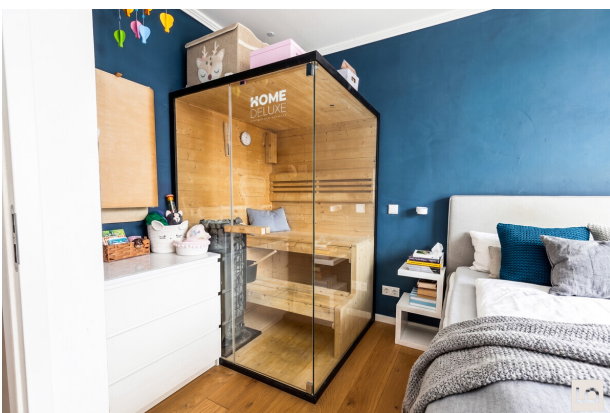
Balkon



Eingangsbereich



Schlafzimmer



Sauna im Schlafzimmer



Schlafzimmer



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Kinderzimmer



Badezimmer



Dusche im Bad



Duplexgarage



Wohnung im 3. OG

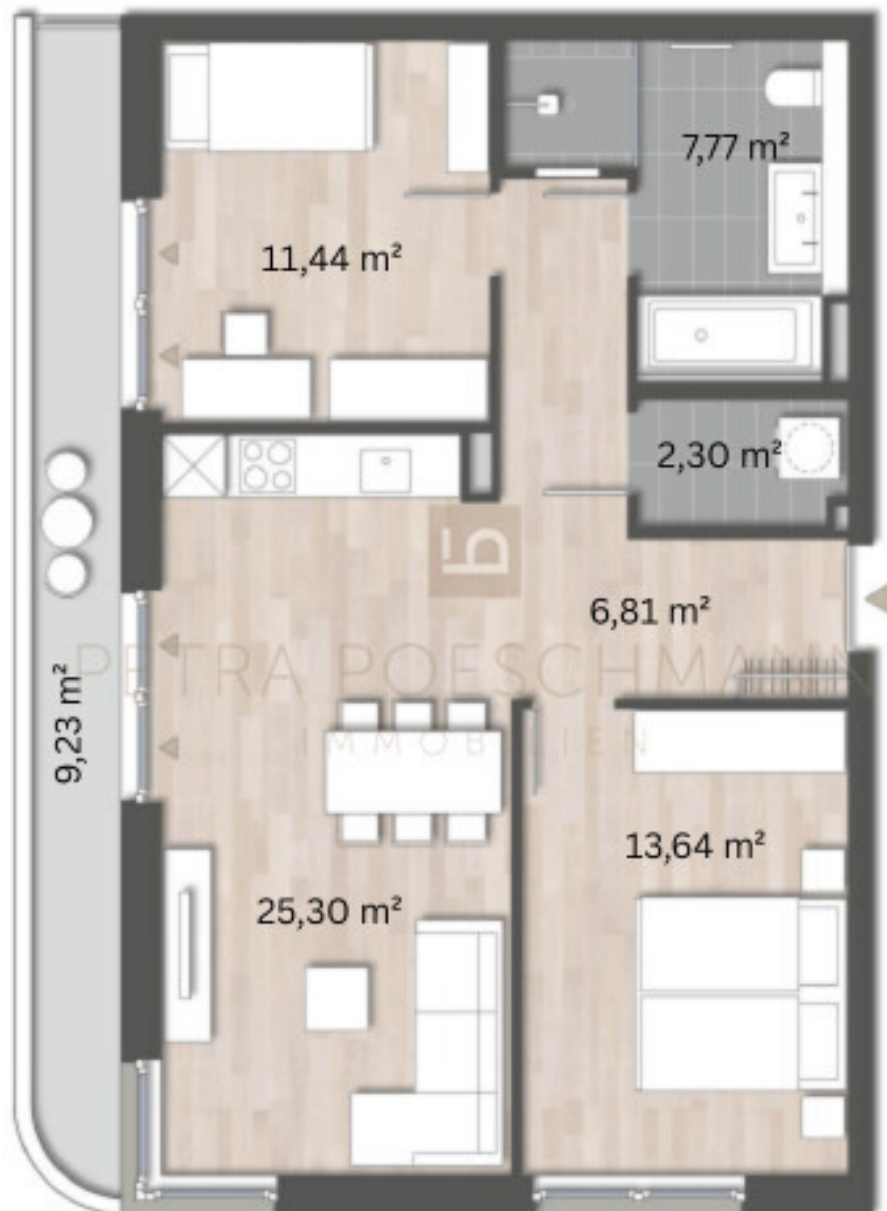


IN-Tower



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Grundriss



Grundriss



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Pöschmann
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.