

**\*Hochwertig\*geschmackvoll\*ruhig\***  
**Modern möbliertes Apartment,**  
**Balkon, TG, IN-3 Min. zur Stadtmitte**

Objekt: PPI122825 • Ettinger Straße 12 • 85055 Ingolstadt  
219.000,00 €



## Objektdaten

<b>ImmoNr</b>	PPI122825
<b>Befeuerung</b>	Gas, Solar
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Etagenzahl</b>	1
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Stellplätze</b>	1 Tiefgaragenstellplatz à 25.000,00 € (Kauf)
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Wohnfläche</b>	ca. 37 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	1
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Straße</b>	Ettinger Straße
<b>Hausnummer</b>	12
<b>PLZ</b>	85055
<b>Ort</b>	Ingolstadt
<b>Etage</b>	1
<b>Kaufpreis</b>	219.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	2,5 % inkl. 19 % USt
<b>Hausgeld</b>	143,00 €
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Etagenwohnung
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	nach Vereinbarung
<b>Vermietet</b>	Ja
<b>Baujahr</b>	2016
<b>Zustand</b>	Neuwertig
<b>Energieausweis</b>	Bedarfssausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	40,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)

---

**Energieausweis gültig bis** 19.06.2026

---

**Baujahr lt. Energieausweis** 2016

---

**wesentlicher Energieträger** Gas

---

**Energieeffizienzklasse** A

---

**Warmwasser enthalten** Ja

## Beschreibung

Eintreten und wohlfühlen: Dieses sehr geschmackvolle, möblierte Apartment mit Küche und Bad hat einen Balkon und befindet sich im 1. Stock eines Apartmenthauses in Ingolstadt, Am nördlichen Grüngürtel, 3 Minuten von der Stadtmitte entfernt. Bequem können Sie mit dem Aufzug von der Tiefgarage zum Wohnung fahren.

Die Wohnungen wurden 2016 im ehemaligen Möbel Beyer Einrichtungshaus, dass in Ingolstadt ein Begriff war, neu errichtet. Das Haus ist im Bauhausstil gebaut und der Charakter der ehemaligen Immobilie blieb erhalten.

Die Wohnung ist sehr ruhig, da sie auf der straßenabgewandten Seite (Ostseite) liegt.

Ein schöner Echtholzparkettboden aus Eiche zieht sich durch die gesamte Wohnung. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme und niedrige Energiekosten. Die Einrichtung des Zimmers ist sehr wertig und man fühlt sich gleich wohl. Durch die Balkontür und die beiden Fenster ist die Wohnung wunderbar hell.

Genießen Sie Ihre Mahlzeiten im Sommer auf dem großzügigen Balkon, der mit einem hochwertigem Holzboden versehen ist.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist optional käuflich für € 25.000,-- zu erwerben.

Die Wohnanlage mit Aufzug und Tiefgarage besteht aus 41 Wohneinheiten und ist sehr gepflegt. Es sind ordentliche Rücklagen vorhanden und keine Renovierungen geplant.

## Lage

Das Apartment befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Stadtmitte von Ingolstadt – in der Ettinger Straße 12. Zu Fuß ist man in 10 Minuten in der Stadtmitte, mit dem Fahrrad oder dem Bus dauert es keine 3 Minuten. Zur Audi sind es auch zu Fuß 10 Minuten, mit dem Fahrrad oder dem Bus dauert dies ebenfalls keine 3 Minuten. Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeiten sind in der unmittelbaren Nähe. Der Hindenburgpark ist gleich gegenüber

## Ausstattung

Die Wohnung ist perfekt eingerichtet, es ist alles vorhanden, was Frau/Mann zum Leben braucht. Die hochwertige Küche ist mit allem ausgestattet, was zum Kochen benötigt wird: Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, 2 Ceran Kochfelder, Mikrowelle, Spülbecken, Kaffeemaschine, Wasserkocher, Toaster, Geschirr, Besteck etc.

Das Bad hat hochwertige und großflächige Schiefer-Fliesen am Boden und weiße Fliesen an den Wänden. Die Badarmaturen sind ebenfalls sehr hochwertig und die bodengleiche Dusche mit Glaseinfassung passt perfekt zur Badausstattung. Die Fußbodenheizung bietet maximalen Komfort.

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Echtholzbett 140x200 cm mit Matratze, Federbett, Kissen und Bettbezügen
- Flachbildfernseher mit Fernbedienung
- 3-sitzer Couch
- Bügelbrett und Bügeleisen
- Staubsauger
- Waschmaschine
- Wäscheständer
- mehrere Badehandtücher (groß und klein)
- großer Kleiderschrank mit viel Stauraum
- etc.

Im Kaufpreis ist die gesamte Einrichtung und das Mobiliar enthalten!

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Die Wohnung ist ab 01.01.2026 für € 990,-- warm möbliert vermietet und eignet sich perfekt für den Kapitalanleger. Für den Eigenbedarf ist diese genauso interessant, da eine kurze Kündigungsfrist vereinbart 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 Widerrufserklärung, die Datenschutzbestimmungen und die Provisionsvereinbarung.

## Impressionen



Essbereich



Apartment



Blick zum Balkon



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Balkon und Schlafnische



Balkon mit Aussicht-absolut ruhig



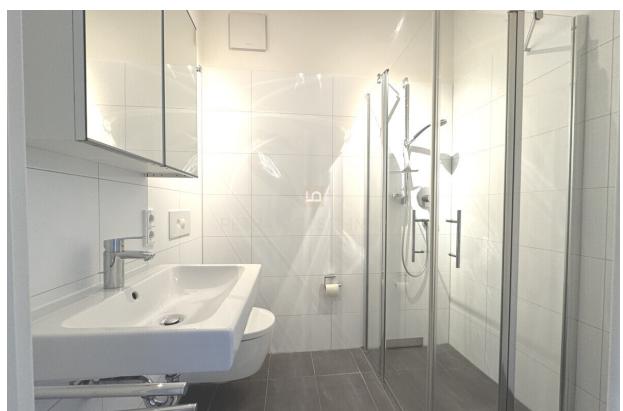
Aussicht



Apartment



Einbauküche



Bad mit Dusche



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Abstellraum mit Schrank und Waschmaschine



Eingangsbereich mit Abstellraum

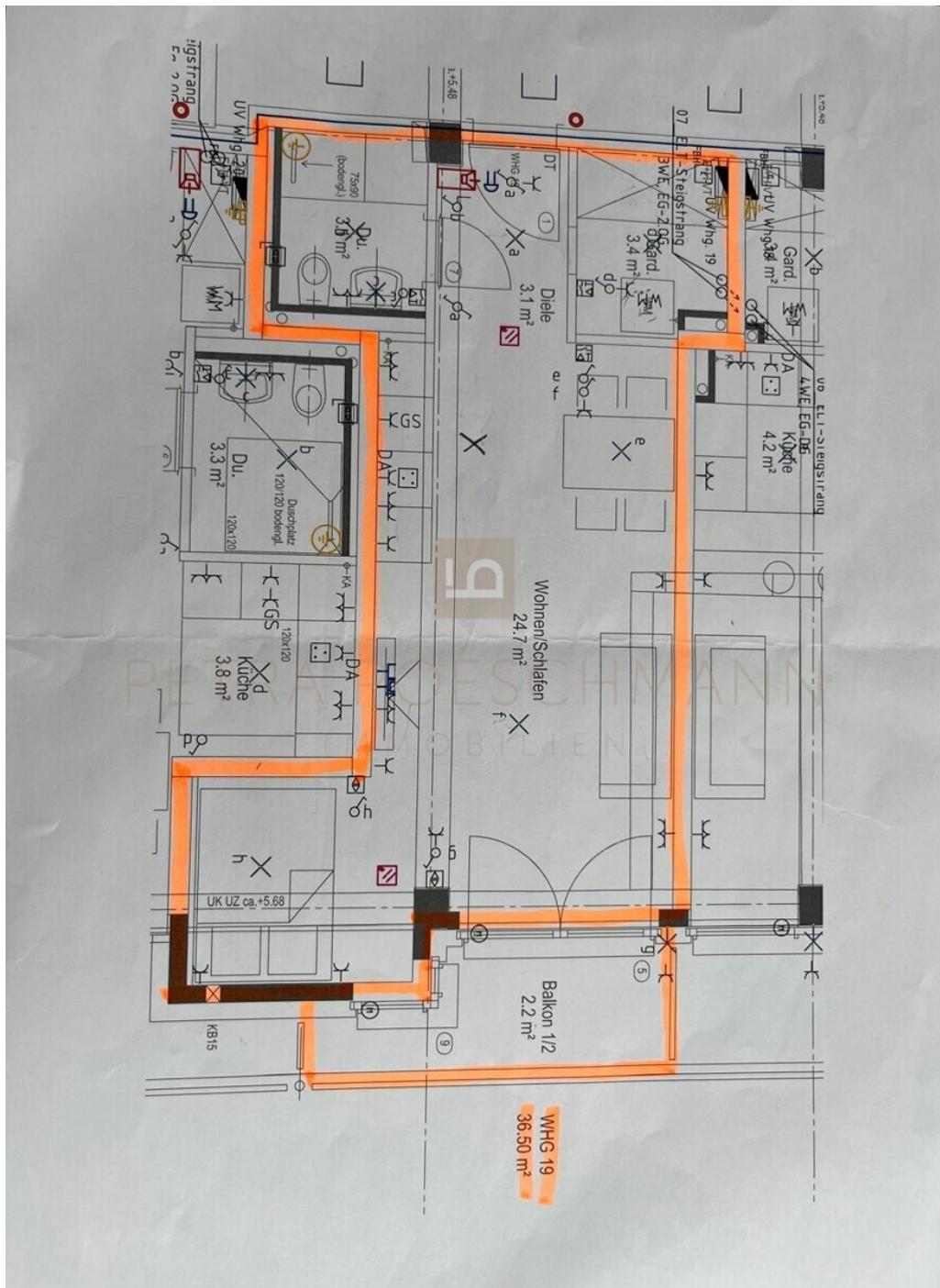


Hausansicht



Hausansicht-Bushaltestelle vor der Tür

# Grundriss



Grundriss mit Maßangaben Whg. 19

## 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 Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.