



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

# Großzügiges, geschmackvolles Wohnen in der Altstadt: 3,5 ZKB, ca. 125 qm, Balkon, komplett saniert

Objekt: PPI123926 • 85049 Ingolstadt  
769.000,00 €





## Objektdaten

|                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>ImmoNr</b>                     | PPI123926                    |
| <b>Befeuerung</b>                 | Gas                          |
| <b>Heizungsart</b>                | Zentralheizung               |
| <b>Etagenzahl</b>                 | 2                            |
| <b>Kabel Sat TV</b>               | Ja                           |
| <b>Balkon</b>                     | Ja                           |
| <b>Küche</b>                      | Einbauküche, offene Küche    |
| <b>Wohnfläche</b>                 | ca. 125 m <sup>2</sup>       |
| <b>Anzahl Zimmer</b>              | 3,5                          |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>        | 3                            |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>          | 1                            |
| <b>PLZ</b>                        | 85049                        |
| <b>Ort</b>                        | Ingolstadt                   |
| <b>Etage</b>                      | 2                            |
| <b>Kaufpreis</b>                  | 769.000,00 €                 |
| <b>Außen-Provision</b>            | 2 % inkl. 19 % USt           |
| <b>Hausgeld</b>                   | 360,00 €                     |
| <b>Objektart</b>                  | Wohnung                      |
| <b>Objektyp</b>                   | Etagenwohnung                |
| <b>Nutzungsart</b>                | Wohnen                       |
| <b>Vermarktungsart</b>            | Kauf                         |
| <b>Verfügbar ab (Text)</b>        | nach Vereinbarung            |
| <b>Baujahr</b>                    | 1932                         |
| <b>Zustand</b>                    | Saniert                      |
| <b>Energieausweis</b>             | Bedarfsausweis Gewerbe       |
| <b>Endenergiebedarf</b>           | 181,2 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | 09.05.2026                   |
| <b>Baujahr lt. Energieausweis</b> | 1932                         |
| <b>wesentlicher Energieträger</b> | Gas                          |
| <b>Energieeffizienzklasse</b>     | F                            |



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

---

**Warmwasser enthalten**

Ja

---



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Beschreibung

Endlich ein Highlight für Altbaufans: Komplett hochwertig sanierte 3-4 ZKB im 2. OG eines schönen Altstadthauses in der Stadtmitte. Die lange und breite Diele sorgt beim Betreten der Wohnung für viel Freiraum. Gleich rechts befindet sich das geschmackvolle, modern geflieste Bad mit Fenster, einer begehbaren Dusche und einer großen Badewanne. Die Waschmaschine und der Trockner haben hier auch noch Platz.

Auf der linken Seite der Diele befinden sich 3 große Zimmer, die je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder-, Büro- Gäste- oder Wohnzimmer aufgeteilt werden können. Alle Zimmer sind nach Süden ausgerichtet.

Auf der rechten Seite der Diele gibt es noch ein kleineres Zimmer, dass gut als Büro nutzbar ist. Am Ende der Diele befindet sich ein großer Abstellraum, der Staubsauger, Vorräte und Co. verschwinden läßt.

Das Schmuckstück der Wohnung ist die große Wohnküche: Hier hat die stylische Bulthaupt-Küche Ihren großen Auftritt! Kochen Sie Ihre Lieblingsgericht auf viel Platz, feiern Sie mit Freunden und sitzen Sie gemütlich auf dem Sofa, das noch genug Platz in diesem geselligen Raum hat. Vor hier gelangt man auch auf den Balkon, der in den Innenhof ausgerichtet ist.

Zur Wohnung ist ein Gartenanteil im Hof zugeordnet, der im Sommer wunderbar genutzt werden kann. Auch ein großes Kellerabteil ist vorhanden.

## Lage

Tolle Lage! Sie leben in der Stadtmitte im Zentrum Ingolstadts. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. In der Fußgängerzone können Sie Geschäfte, Restaurants und Bars erkunden. Schulen und Kindergärten liegen zentral und um die Ecke. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Nähe des Zentralen Busbahnhofs optimal.

Durch einen Anwohnerausweis können Sie um das Haus herum an den vorgegebenen Plätzen parken. Der Parkplatz am Volksfestplatz ist ein paar Minuten vom Haus entfernt.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde vor ca. 8 Jahren komplett saniert:

- die elektrischen Installationen wurden komplett erneuert
- alle Wasser- und Abflussrohre wurden komplett erneuert
- der Dielenboden in Eiche massiv ist in allen Räumen verlegt, außer im Bad
- die hochwertige und stylische Bulthaupt-Küche wurde vor 8 Jahre eingebaut
- fast alle Heizkörper sind Designheizkörper



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

- das Bad mit Fenster bietet eine bodentiefe Dusche, eine große Wanne, ein Waschbecken mit Unterbauschrank und Spiegel, einen Designheizkörper sowie Fußbodenheizung
- die Alu-Fensterläden außen wurden vor 3-4 Jahren erneuert
- die Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung wurden in 2008 erneuert
- der Balkon geht zum Innenhof
- zur Wohnung gehört ein Miteigentumsanteil am Garten im Innenhof des Hauses
- das Kellerteil ist geräumig, hat ein Fenster und ist absolut trocken
- im Hausflur ist ein Fahrradabstellplatz für die Bewohner vorhanden

Das Altstadtthaus ist sehr gepflegt, die 4 Eigentümer haben in den letzten Jahren das Haus immer instandgehalten und Modernisierungen vorgenommen. Vor kurzem wurde das Haus ans Fernwärmenetz angeschlossen, jedoch noch nicht in Betrieb genommen.

Bitte beachten Sie, dass derzeit ein neuer Energieausweis erstellt wird, da der jetzige in Kürze abläuft. Die neuen Fenster wurden noch nicht berücksichtigt.

## 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.

Bei ernsthaften Interesse werden weitere Bilder zur Verfügung gestellt. Eine Besichtigung kann nach Absprache erfolgen.





PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen

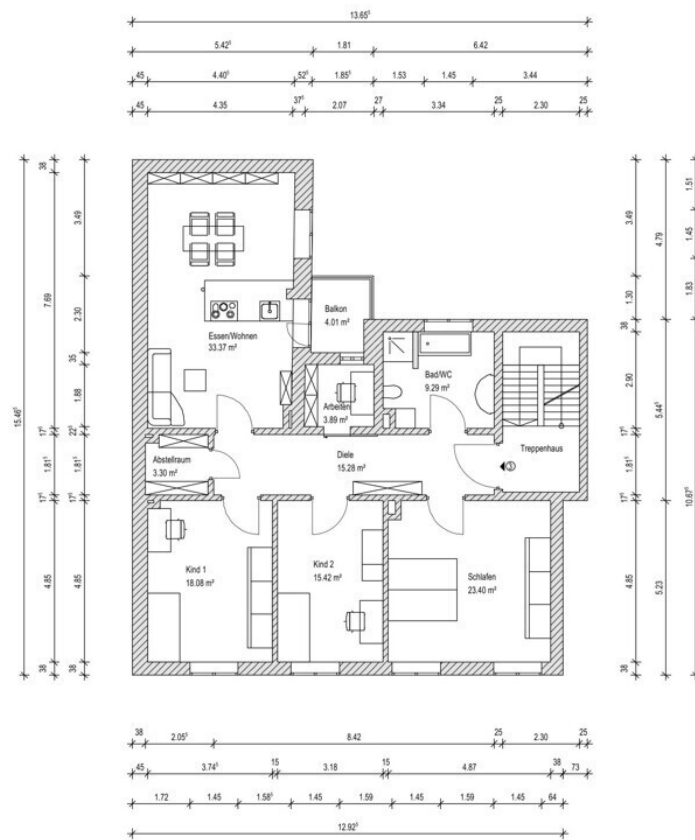


Bulthauptküche mit Zugang zum Balkon



Gartenanteil

# Grundriss



Ingolstadt

Grundrissplan-neu



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](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.