PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Stilvolle, komplett sanierte 3,5 ZKB, ca. 125 qm,Balkon, BULTHAUPTKÜCHE,IN Altstadt*provisionsfrei*

Objekt: PPI123926 • Gymnasiumstraße 21 • 85049 Ingolstadt
699.000,00 €



PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN • Friedrich-Ebert-Str. 47 • 85055 Ingolstadt
Tel.: +49 (0) 841 931 14 47 • Mobil: +49 (0) 175 931 14 57 • info@immobilien-poeschmann.de •
immobilien-poeschmann.de

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Objektdaten

ImmoNr	PPI123926
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Gymnasiumstraße
Hausnummer	21
PLZ	85049
Ort	Ingolstadt
Etage	2
Kaufpreis	699.000,00 €
Hausgeld	376,94 €
Provisionsfrei	Ja
Wohnfläche	ca. 125 m^2
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche, offene Küche
Baujahr	1932
Zustand	Saniert
Energieausweis	Bedarfsausweis Gewerbe
Endenergiebedarf	181,2 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	09.05.2026
Baujahr lt. Energieausweis	1932
wesentlicher Energieträger	Gas

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Energieeffizienzklasse	F
Warmwasser enthalten	Ja
Verfügbar ab (Text)	Februar 2027

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 - die im Preis enthalten ist -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. Die Anmietung eines Tiefgaragenplatzes in unmittelbarer Nähe ist möglich.

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

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 BULTHAUPTKÜCHE mit BORA-Abzug wurde vor 8 Jahre eingebaut
- fast alle Heizkörper sind Designheizkörper
- 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 Altstadthaus 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. Die derzeitigen Rücklagen belaufen sich auf ca. € 80.000,-- für die 4 Wohneinheiten, dh für die Wohnung anteilsmäßig ca. € 20.000,–.

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.

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Essbereich



Zimmer mit hohen Räumen



breiter Flur

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



weiteres Zimmer



Schlafzimmer



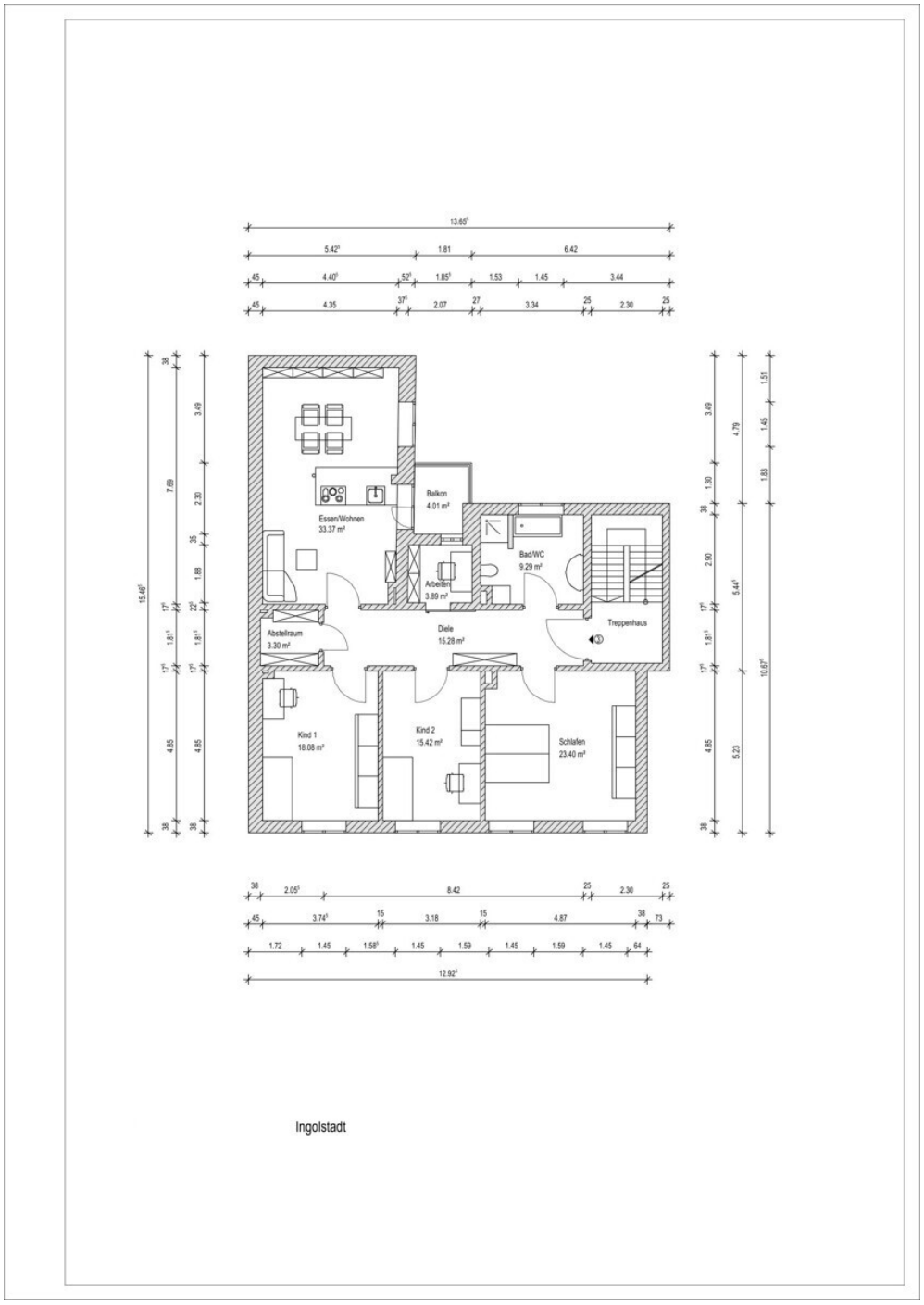
Bad mit Fenster, Wanne und Dusche



Treppenhaus

PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Grundriss



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
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.