



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

# Wunderbar helle 3 ZKB, Balkon mit Zugang zum eigenen kleinen Garten, Garage, ruhig Lage in Lenting

Objekt: PPI114123 • 85101 Lenting  
349.000,00 €





## Objektdaten

<b>ImmoNr</b>	PPI114123
<b>Befeuernng</b>	Öl
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Etagenzahl</b>	3
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Stellplätze</b>	1 Freiplatz 1 Garage à 15.000,00 € (Kauf)
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	ca. 82 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>PLZ</b>	85101
<b>Ort</b>	Lenting
<b>Etage</b>	EG
<b>Kaufpreis</b>	349.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	2,5 % inkl. 19 % USt
<b>Hausgeld</b>	400,00 €
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Hochparterre
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	sofort
<b>Baujahr</b>	1985
<b>Zustand</b>	Vollständig renoviert
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	115 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	05.05.2030
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1985



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

**wesentlicher Energieträger**

Öl

---



## Beschreibung

Sonnig? Großzügig? Balkon? Überschaubarer Garten? Garage? Kleine gepflegte Wohnanlage? Ruhige Lage?.....

Dann ist diese Wohnung mit 3 ZKB mit 82 qm genau richtig! Treten Sie ein in den großzügigen Flurbereich mit genug Platz für Garderobe, Schuhe und Co. Sternförmig gehen Sie von hier aus in alle Zimmer: links befindet sich das Gäste-WC, das noch im Stil der 80-iger belassen wurde. Danach folgt die separate Küche, in der die Morgensonne scheint und die gegenüber dem sehr großzügigen Wohnzimmer liegt. Das modern renovierte Bad mit Dusche, Wanne, Fenster und großem Waschtisch liegt zwischen dem kleineren Zimmer und dem großen Schlafzimmer, mit Zugang zum Balkon.... herrlich.

Wie schon erwähnt ist das Wohnzimmer sehr großzügig und lichtdurchflutet durch die große Fensterfront und die Terrassentür, die auf den Balkon führt. Hier lässt sich das Leben genießen: Über eine Treppe gelangt man vom Balkon in den dazugehörigen, schön eingewachsenen kleinen Garten.

Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage, die man bequem auch direkt vom Garten aus erreicht.

## Lage

Die Wohnung liegt in Lenting in einer sehr ruhigen Wohngegend. Gegenüber ist der Friedhof und damit die Sicherheit, dass hier nichts mehr gebaut wird. Richtung Süden blickt man nur über Felder nach Ingolstadt - mit Blick auf das Schloss und das Münster!

Schnell ist man auf der A9 München-Nürnberg, nach Ingolstadt-City fährt man 15 Minuten, ebenso zur AUDI.

Lenting bietet sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und gute Busanbindungen.

## Ausstattung

Durch die Wohnung zieht sich Laminatboden, in der Küche wurde ein Vinylboden verlegt. Das Gäste-WC ist noch im 80-iger Charme gehalten, das Bad wurde komplett neu und modern vor ein paar Jahren renoviert.

Die Holzfenster sind 2-fachverglast und in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

Die Balkonbrüstungen aller Wohnungen wurden vor 2 Jahren über die Hausgemeinschaft komplett erneuert und in Alu-Holzoptik ausgeführt.

Die Wohnanlage wird mit einer Ölheizung geheizt, alles ist gut gepflegt und ordentlich.

Bitte beachten Sie, dass die Bilder mit Möbel nur virtuell eingerichtet sind und BEISPIELE für die Einrichtung der Räume darstellen. Da leere Wohnungen und Zimmer oft kleiner wirken als sie in



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

Wirklichkeit sind, unterstützt die virtuelle Möblierung die Vorstellungskraft, wie die Wohnung aussehen könnte bzw. was für Möglichkeiten es gäbe.

Die Wohnung ist leer und wird unmöbliert verkauft.

Zur Wohnung gehört der Balkon mit Zugang zum eigenen Garten, ein Kellerabteil sowie eine Einzelgarage.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und vom Verkäufer übernommen. Für die Richtigkeit kann Petra Poeschmann Immobilien keine Gewähr übernehmen.

Bitte beachten Sie Widerrufserklärung, die Provisionsvereinbarung und die Datenschutzerklärung.



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Ansicht Südseite



Ansicht Balkon und Garten



Balkon mit Aussicht



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Wohnzimmer



WOHNZIMMER BEISPIEL EINRICHTUNG



Küche



KÜCHE BEISPIEL EINRICHTUNG



Schlafzimmer



SCHLAFZIMMER BEISPIEL EINRICHTUNG



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Flurbereich



Extra-WC



Kinderzimmer oder Büro



Badezimmer neu renoviert



Bad mit Dusche und Wanne



Balkon



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Balkon-



Einzelgarage



Ansicht Garagen und Hausansicht



Drohnenaufnahme



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Grundriss



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Grundriss-neu



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Poeschmann  
PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN  
Friedrich-Ebert-Str. 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.