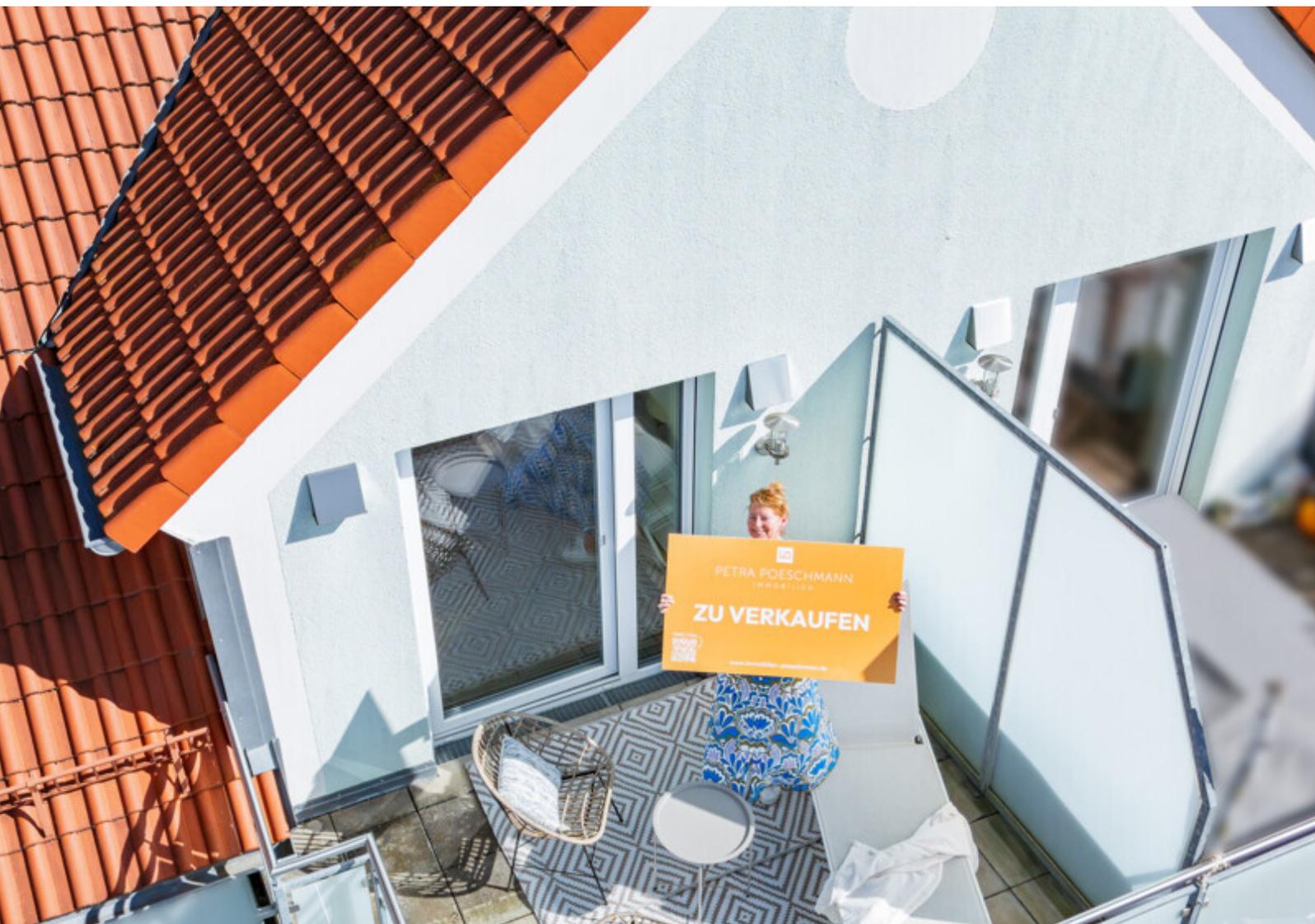




PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

# Lichtdurchflutete, ruhige Dachgeschoß-3 Zimmer-Wohnung mit EBK, 2 Balkone, Tiefgarage, IN-Nord

Objekt: PPI122525 • 85055 Ingolstadt  
385.000,00 €





## Objektdaten

<b>ImmoNr</b>	PPI122525
<b>Befeuerung</b>	Gas, Solar
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Stellplätze</b>	1 Tiefgaragenstellplatz
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Küche</b>	Einbauküche, offene Küche
<b>Wohnfläche</b>	ca. 71 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>PLZ</b>	85055
<b>Ort</b>	Ingolstadt
<b>Kaufpreis</b>	385.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	3 % inkl. 19 % USt
<b>Hausgeld</b>	270,00 €
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Dachgeschoss
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	kurzfristig
<b>Baujahr</b>	2015
<b>Zustand</b>	Neuwertig
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	45,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	01.12.2026
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2015
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

**Warmwasser enthalten**

Ja

---



## Beschreibung

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines 8-Familienhauses bietet viel Ruhe und Komfort. Dank der Ausrichtung nach Osten und Westen wird die Wohnung den ganzen Tag über mit natürlichem Licht durchflutet und vermittelt eine helle, angenehme Atmosphäre.

Der effizient geschnittene Grundriss sorgt für eine optimale Raumaufteilung und hohen Wohnkomfort. Die Wohnung verfügt über zwei ruhig gelegene Schlafzimmer mit Zugang zu einem großen Balkon. Das großzügige Wohnzimmer mit der integrierten, wunderbaren zeitlosen Küche, hat ebenfalls Zugang zu einem Balkon. Genießen Sie hier die Sonne ab Mittag bis in die Abendstunden.

Das moderne Bad mit großen Fenstern ist mit einer Wanne und einer Dusche ausgestattet und runden das Raumangebot sinnvoll ab. Der Flurbereich ist einladend und bietet genug Platz für Garderobe und Schuhe.

Der gepflegte Eingangsbereich der Wohnanlage sowie der moderne Aufzug ermöglichen einen komfortablen Zugang zur Wohnung und unterstreichen den gehobenen Standard des Hauses. Für zusätzlichen Komfort sorgt die integrierte Tiefgarage mit direktem Gebäudezugang, auch über den Aufzug. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Die Immobilie ist derzeit von der Verkäuferin selbst bewohnt und kann kurzfristig nach Absprache geräumt werden.

Ob als wertbeständige Kapitalanlage oder mit Blick auf Eigennutzung – diese gepflegte Wohnung in ruhiger Lage bietet ein hohes Maß an Lebensqualität und stellt eine lohnende Investition dar.

## Lage

Die Wohnung liegt in ruhiger Lage im begehrten Ingolstädter Nordost. Die Umgebung besteht aus Ein-/Zweifamilienhäuser und kleinen Wohnanlagen. Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe, die Busverbindungen am Unterhaunstädter Weg sind fußläufig erreichbar. Zur Autobahn A9 Nürnberg-München fährt man ein paar Minuten, in die Altstadt von Ingolstadt ist man in 10 Minuten mit dem Auto und in 12 Minuten mit dem Fahrrad.



## Ausstattung

- effizient geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss und damit im Dachgeschoß eines 8-Familienhauses
- moderne, gepflegte Wohnanlage
- großzügiges Wohnzimmer mit der offenen Küche und Zugang zum West-Balkon
- moderne, zeitlose Einbauküche mit guten Elektrogeräten
- zwei ruhig gelegene Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon mit Nordausrichtung
- modernes Bad mit großen Fenstern, Wanne und Dusche - Morgensonne garantiert!
- hochwertiger Vinylboden in Holzoptik zieht sich durch alle Räume
- Fußbodenheizung
- Rollläden an allen Fenstern
- dezentrale Frischluftanlage mit Wärmerückgewinnung
- 2 Balkone
- Aufzug für komfortables Erreichen der Wohnung, des Kellers sowie der Tiefgarage

Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis enthalten.

## 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.



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Balkon mit Westausrichtung  
rohnenansicht



Aussicht vom Westbalkon



ruhige Oase auf dem Westbalkon



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Blick vom Wohnbereich auf den Balkon



Wohnbereich mit Blick zum Balkon



Wohnbereich



Küche mit Theke



Schlafzimmer I mit Zugang zum Balkon  
Nordseite



Schlafzimmer I mit Platz für einen großen  
Schrank



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Schlafzimmer II mit Zugang zum Balkon  
Nordseite



Bad mit Wanne und Dusche



Bad mit großem Fenster



Dielenbereich



Ansicht Balkon Nordseite



Hausansicht Südseite



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Hausansicht Westseite



Balkon West zu verkaufen



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Grundriss



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Grundriss



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Poeschmann  
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.