



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

# Schöne lichtdurchflutete 4 ZKB mit großem Balkon, ruhige Lage in IN-Oberhaunstadt

Objekt: PPI114423 • Söhrstraße OG 12 b • 85055 Ingolstadt  
1.050,00 €





## Objektdaten

<b>ImmoNr</b>	PPI114423
<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Etagenzahl</b>	2
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Stellplätze</b>	1 Freiplatz à 30,00 € (Miete)
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Wohnfläche</b>	ca. 108 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	4
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Straße</b>	Söhrstraße OG
<b>Hausnummer</b>	12 b
<b>PLZ</b>	85055
<b>Ort</b>	Ingolstadt
<b>Etage</b>	1
<b>Nebenkosten</b>	300,00 €
<b>Warmmiete</b>	1.380,00 €
<b>Kaution</b>	3.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.050,00 €
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Etagenwohnung
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Miete
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	01.07.2023
<b>Baujahr</b>	1978
<b>Zustand</b>	Neuwertig
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

<b>Energieausweis gültig bis</b>	18.11.2023
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1978
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas



## Beschreibung

Die 4 ZKB-Wohnung im 1. OG eines 2-Familienhauses ist schön sonnig und großzügig. Diese lichtdurchflutete Wohnung hat insgesamt 3 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer sowie 1 Badezimmer und 1 Gäste-WC. In allen Wohn- und Schlafräumen ist ein Parkettboden, im Flurbereich und in der Küche sind Fliesen verlegt. Das Badezimmer mit Wanne und Dusche ist mit Einbaumöbeln ausgestattet. Vom Wohnzimmer kommt man auf den großen Balkon, der nach Süd-Westen ausgerichtet ist.

Die Wohnküche ist mit einer hübschen Einbauküche ausgestattet (ohne Kühlschrank). Hier ist genug Platz für eine große Essecke, außerdem gibt es noch einen praktischen Vorratsraum mit Fenster.

Die Wohnung wurde von ein paar Jahren renoviert, das Bad neu gemacht. Auch die Fenster sind neu. Leider ist der Energieausweis vor diesen Renovierungen gemacht worden, somit sind die Wert auf jeden Fall besser als angegeben!

## Lage

Die Lage im Norden von Ingolstadt bietet eine optimale Anbindung zur AUDI AG sowie in die Innenstadt. Der Bahnhof Ingolstadt Nord ist nur 8 Fahrminuten entfernt.

Busverbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind in unmittelbarer, fußläufiger Umgebung. Der beliebte Biergarten "Kastaniengarten" ist gleich ums Eck. Des Weiteren befindet sich ein Reiterhof in der direkten Nachbarschaft.

## Ausstattung

- Parkettböden in Wohn- und Schlafzimmern
- Fliesen im Flur, Küche und Bad
- Bad ist modern gefliest mit Einbaumöbel, Dusche und Wanne
- Küche mit Einbauküche
- Abstellkammer in Küche
- großer Essbereich in der Küche
- großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon Süd-West-Ausrichtung
- Gäste WC
- großer Flurbereich
- 2 oberirdische Stellplätze vor dem Haus
- großer Keller
- Waschkeller



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

Derzeit wird der Garten noch angelegt, es ist noch etwas Baustelle.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden vom Vermieter übernommen. Für die Richtigkeit kann Petra Poeschmann Immobilien keine Gewähr übernehmen.



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Wohnzimmer



Wohnzimmer-



Balkon



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



große Wohnküche



Essbereich in Küche



Einbauküche



Abstellraum bei der Küche



Bad mit Wanne und Dusche



Bad



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Schlafzimmer



Kinderzimmer1



KinderzimmerII-



Flur



Flurbereich

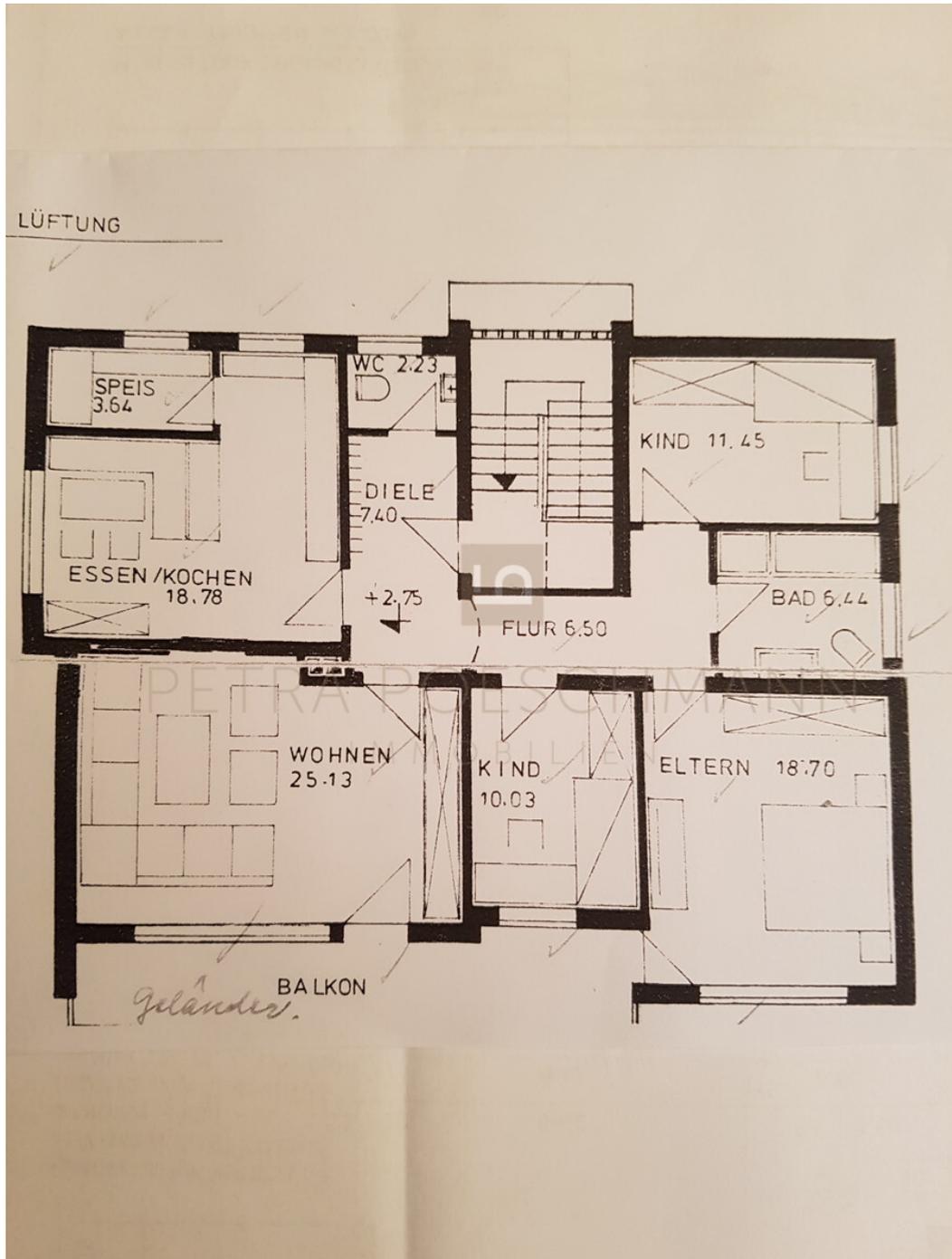


Gäste WC



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Grundriss



Grundriss



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.