



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

# Super Grundriss: Renovierungsbedürftige 3 ZKB, 87 qm, Balkon, 1.OG, Bj. 65, Garage, IN-Oberh'stadt

Objekt: PPI119224 • 85055 Ingolstadt  
269.000,00 €





## Objektdaten

<b>ImmoNr</b>	PPI119224
<b>Befeuerung</b>	Öl
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Etagenzahl</b>	1
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Stellplätze</b>	1 Garage à 20.000,00 € (Kauf)
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	ca. 86 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>	85055
<b>Ort</b>	Ingolstadt
<b>Kaufpreis</b>	269.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	3 % inkl. 19 % USt
<b>Hausgeld</b>	284,00 €
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	sofort
<b>Baujahr</b>	1965
<b>Zustand</b>	Renovierungsbedürftig
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	124,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	13.11.2033
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1965
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Öl
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Warmwasser enthalten</b>	Ja



## Beschreibung

Toller Grundriss: Diese 3 Zimmer Wohnung im 1. OG eines Mehrfamilienhauses aus 1965 ist sehr schön geschnitten. Der große Dielenbereich ist einladend, alle Zimmer sind von hier aus sternförmig zu erreichen. Gleich rechts ist die Küche, daneben das kleinere Schlafzimmer. Das Bad mit Wanne und das Extra-WC haben jeweils ein Fenster. Das größere Schlafzimmer und das Wohnzimmer mit Balkon sind gegen Westen ausgerichtet. Zusätzlich gibt es eine Abstellkammer! Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Einheiten auf 2 Hauseingänge verteilt, ist sehr gepflegt. In den letzten Jahren wurden die Balkone neu angebracht und ein Wärmeschutz auf der Westseite. Eine Einzelgarage wird mit verkauft, ein Kellerabteil gehört zur Wohnung. Das Kaufobjekt ist abgewohnt und renovierungsbedürftig. Die Böden und die Türen gehören erneuert, die Wände und Decken müssen gestrichen werden. Das Bad und das WC bedürfen einer Modernisierung, eine Zusammenlegung ist möglich.

## Lage

Die Wohngegend ist sehr ruhig: Die Lage im Nord-Osten von Ingolstadt hat eine sehr gute Anbindung und Infrastruktur: In wenigen Minuten sind Sie auf der A9 München-Nürnberg, zur AUDI sind es 10 Minuten. Die Stadtmitte erreichen Sie auch in 10 Minuten, mit dem Fahrrad in 15 Minuten. Busverbindungen, Einkaufsmöglichkeiten, Erholung durch den naheliegenden Park liegen quasi vor der Haustüre und sind bequem zu erreichen.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist abgewohnt und nicht mehr zeitgemäß. Im Wohnzimmer ist ein Parkettboden verlegt, in der Diele und in der Küche sind Fliesen verlegt. Die beiden Schlafzimmer sind mit Laminatböden ausgelegt.

Der Balkon ist vor einigen Jahren neu angebracht worden, die Fenster wurden vor circa 30 Jahren erneuert. Es gibt an allen Fenstern Rollos, außer im Bad und WC.

In den Zimmern sind Holzdecken angebracht.

Das Bad und das Extra-WC kann bei einer Renovierung auch zusammengelegt werden.

Die Einzelgarage wird mit verkauft.



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## 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



## Wohnanlage



Dielenbereich



Küche



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II



Wohnzimmer mit Balkon



Balkon



Balkon



Bad



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



WC



Treppenhaus



Treppenhausfenster aus den 60-igern



Hausansicht mit Garage rechts



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.