

# NEU: Sonnige 2 ZKB im EG mit Terrasse und Garten, ruhige Lage in Wettstetten



**Vorwerkstraße 4**  
85139 Wettstetten

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 76,21 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 840,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.090,00 EUR

Scout-ID: 133278974  
Objekt-Nr.: PPI106122



#### Ihr Ansprechpartner:

Petra Poeschmann Immobilien

Frau Petra Poeschmann

E-Mail: [info@immobilien-poeschmann.de](mailto:info@immobilien-poeschmann.de)

Tel: +49 841 9311447

Mobil: +49 175 9311457

Web: <http://immobilien-poeschmann.de>

Wohnungstyp:	Terrassenwohnung
Etage:	0
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug
Baujahr:	2022
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdwärme
Endenergiebedarf:	3,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	A+
Bezugsfrei ab:	15.05.2022
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Nebenkosten: 160,00 EUR  
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja  
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 90,00 EUR  
Kautions: 2520

## NEU: Sonnige 2 ZKB im EG mit Terrasse und Garten, ruhige Lage in Wettstetten



Vorwerkstraße 4  
85139 Wettstetten

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 76,21 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 840,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.090,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Wohlfühlen mitten Wettstetten: Diese nagelneue, sonnige 2 ZKB mit Terrasse und Gartenanteil wartet auf Sie! Treten Sie ein in den geräumigen Flur, der sternförmig in die anliegenden Zimmer führt. Das große Wohnzimmer kann flexibel in einen Ess- und Wohnbereich aufgeteilt werden. Der Küchenbereich ist separiert vom Wohnbereich, hier können Sie nach Ihren Wünschen eine Einbauküche planen. Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Genießen Sie eine Auszeit auf der schönen Süd-Terrasse und entspannen Sie im eigenen Garten.

Besonders hervorzuheben ist die klimafreundliche Energieversorgung dieses Mehrfamilienhauses. Durch die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach wird der Strom für die gesamte Wohnanlage selbst erzeugt und ist in der Nebenkosten-Vorauszahlung enthalten. Sie verbrauchen Sonnenstrom und erzeugen Wärme mittels nachhaltiger Luft-Wasser-Wärmepumpe.

### Ausstattung:

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet, hier ein Überblick:

- Vinylboden in Holzoptik
- elegante Fliesen im Bad
- Bad mit Fenster und ebenerdiger Dusche
- oberi. Stellplatz
- Einzel-Garage
- Süd-Terrasse mit Gartenanteil
- sehr großer Kellerraum
- separater Wasch- und Trockenraum

Die Wohnung wurde seniorenrecht ausgestattet, die Türen sind 1 Meter breit und die Dusche im Bad ist ebenerdig verbaut.

Das neu erstellte Mehrfamilienhaus mit nur 5 Wohnungen ist sehr energieeffizient gebaut.

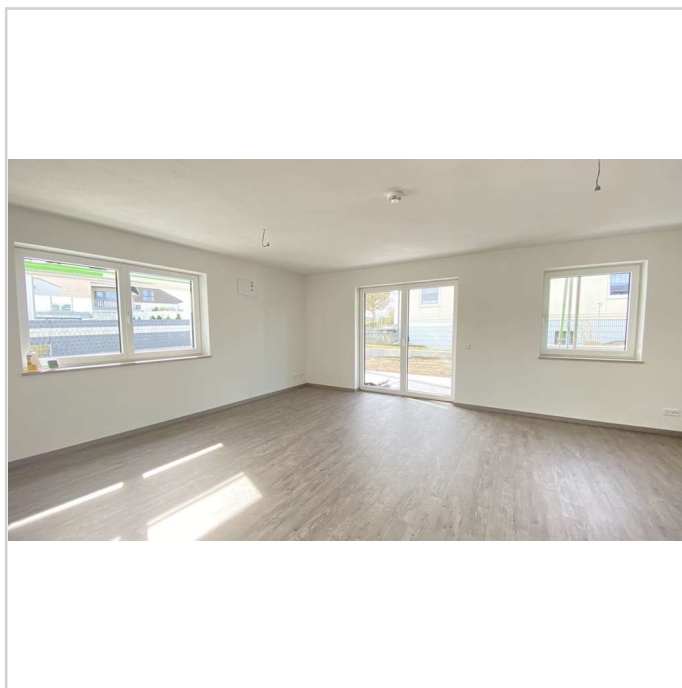
### Lage:

Wettstetten liegt nördlich von Ingolstadt: Hier leben Sie in einem schönen und ruhigen Wohngebiet mit hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäusern im Umkreis. Alle Geschäfte wie Bäcker, Supermarkt, Ärzte, Restaurants befinden sich in Nähe. Mit dem Auto erreichen Sie die Innenstadt Ingolstadts innerhalb von 20 Min. Zur AUDI Tor 9 sind es 10 Minuten. In einer halben Stunde sind Sie im schönen Altmühltal, wo Wandern, Radfahren und Gutes Essen praktisch vor der Haustür möglich ist.

### Sonstiges:

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

Die Wohnung ist ideal für eine Einzelperson oder ein Paar geeignet.



Wohnzimmer



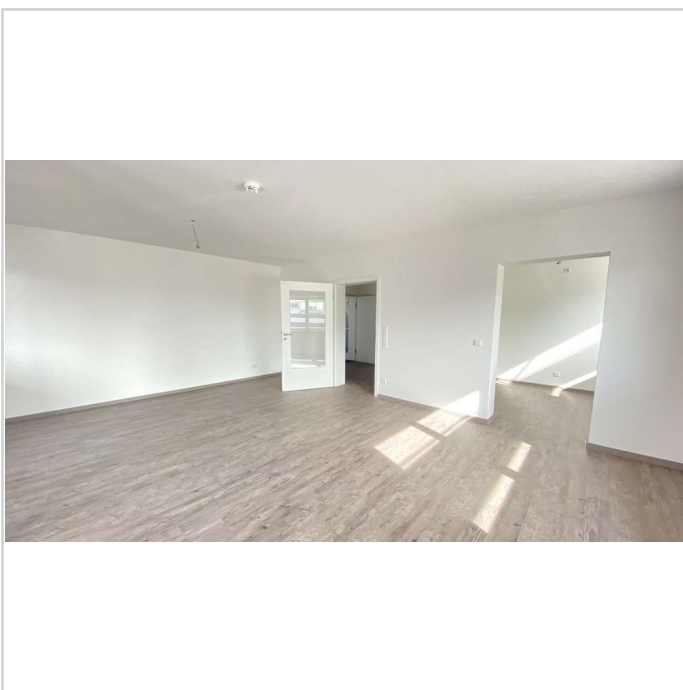
Gartenansicht

# NEU: Sonnige 2 ZKB im EG mit Terrasse und Garten, ruhige Lage in Wettstetten

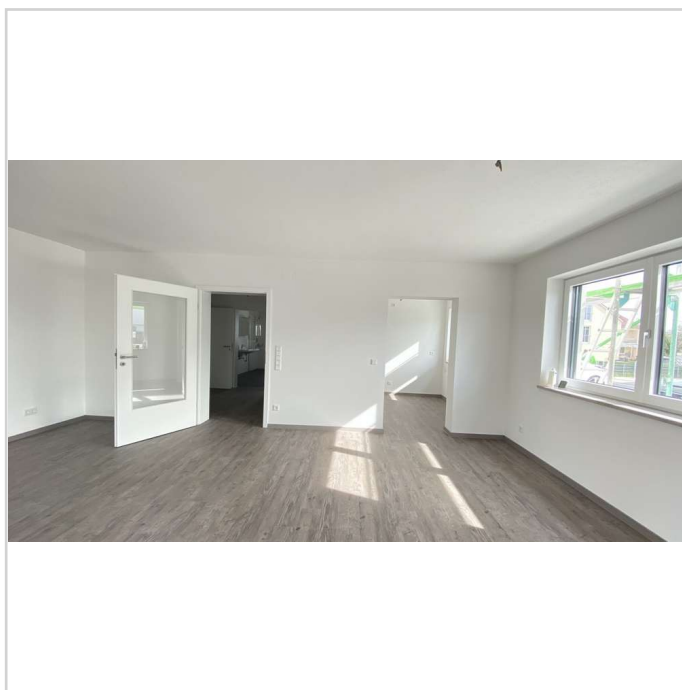


**Vorwerkstraße 4**  
85139 Wettstetten

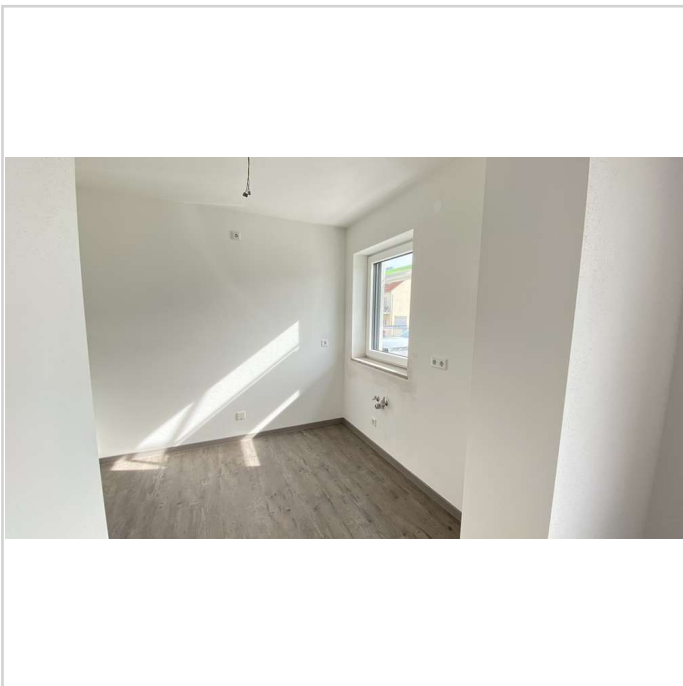
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 76,21 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 840,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.090,00 EUR



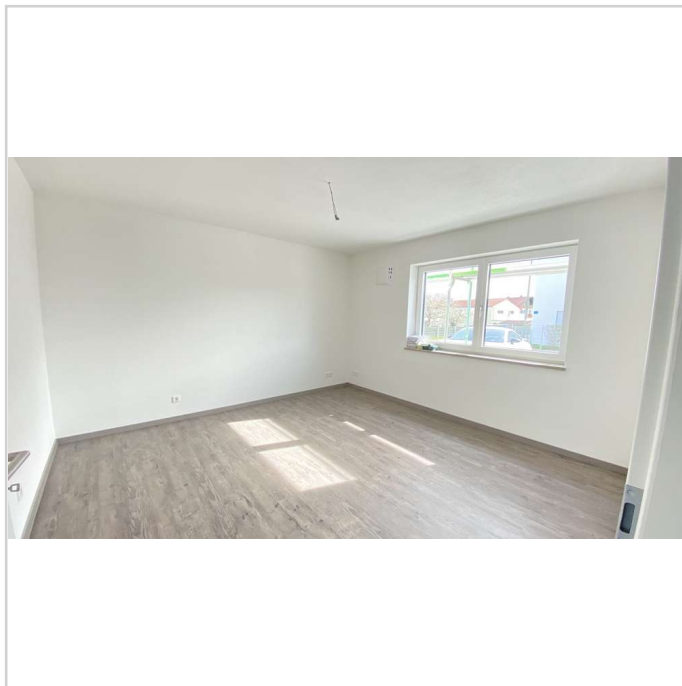
Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich



Küche separiert



Schlafzimmer

## NEU: Sonnige 2 ZKB im EG mit Terrasse und Garten, ruhige Lage in Wettstetten



**Vorwerkstraße 4**  
85139 Wettstetten

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 76,21 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 840,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.090,00 EUR



Flur



Bad mit bodentiefer Dusche

## NEU: Sonnige 2 ZKB im EG mit Terrasse und Garten, ruhige Lage in Wettstetten



**Vorwerkstraße 4**  
85139 Wettstetten

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 76,21 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 840,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.090,00 EUR

