



**Immobilien-Exposé**

**IN WEST: 3-ZKB Wohnen mit Stil**

**Objekt-Nr.:**  
**7012#WcLsTy**

## Zum Kauf

in Ingolstadt



## Details

Barrierefrei

Kaufpreis

**489.000 €**

Hausgeld

**360 €**

Wohnfläche

**ca. 98,8 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

verfügbar ab

**sofort**

Provisionspflichtig

**Ja**

Modernisierungen

**2024**

Barrierefrei

**Ja**

Baujahr

**1993**

Zustand

**voll saniert**

Unterkellert

**Ja**

Etage

**3**

Etagen

**3**

Schlafzimmer

**2**

Badezimmer

**1**

Bad mit

**Dusche**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen, Kunststoff**

Fahrstuhl

**Personen**

Käuferprovision

**3,57% inkl. der gesetzlichen  
Mehrwertsteuer**

## Stellplätze

<b>Freiplatz</b>	Anzahl <b>1</b>
<b>Garage</b>	Anzahl <b>1</b>

## Beschreibung

Diese moderne und hochwertig ausgestattete fast 100 qm große Wohnung befindet sich im 3.OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Ingolstadt-West.

Der großzügige Grundriss, die lichtdurchfluteten Räume, hochwertige Materialien und eine Deckenhöhe von teilweise über drei Meter sowie die Sichtbalken vermitteln ein angenehmes und behagliches Wohngefühl.

Die Wohnung verfügt über einen schönen Eingangsbereich, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen offenen Wohn- und Essbereich. Die hochwertige Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten und grifflosem Design sowie Ambientbeleuchtung lässt keine Wünsche offen. Das Bad wurde erst 2020 umfangreich renoviert und besticht mit zeitloser Modernität.

Die großflächige Fensterfront bietet einen traumhaften Freiblick über den angrenzenden Haslangpark.

Ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot perfekt ab.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Ausstattung

Highlights:

- komplett renoviert (2020)
- Fenster erneuert (2024)
- hochwertige Einbauküche
- Designboden
- Fußbodenleisten mit Edelstahl Dekor
- modernes Bad
- Aufzug

- Tiefgaragenstellplatz
- Tiefgarage 2022 saniert
- neue Heizung 2023
- geräumiges Kellerabteil
- Top Lage

## **Sonstiges**

Sämtliche Angaben zu diesem Exposé bezüglich Preisen, Flächen, Ausstattung und Berechnungen beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben.

Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst ggf.

Schadensersatzansprüche aus.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Die Provision in Höhe von 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig.

## Lage & Umgebung

85049 Ingolstadt

Ingolstadt-West gilt als eines der exklusivsten Wohngebiete Ingolstadts.

Die Wohnanlage befindet sich direkt am Haslangspark.

Im Haus selber findet sich zudem eine Arztpraxis. Fußläufig erreichen Sie einen Supermarkt, eine Bushaltestelle, Kindergärten und diverse Spielplätze. Auch Restaurants und Biergärten erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß.

Ein umfangreiches Freizeitangebot (Baggersee, Golfplatz, Natur), vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten, Grundschule und Gymnasium formen eine hervorragende Infrastruktur – insbesondere für Familien mit Kindern.

Die direkte Nähe sowohl zur Innenstadt als auch dem Baggersee bietet ein Maximum an Lebensqualität und Freizeitgestaltung.

Perfekte Verkehrsanbindung:

3 min zur Altstadt

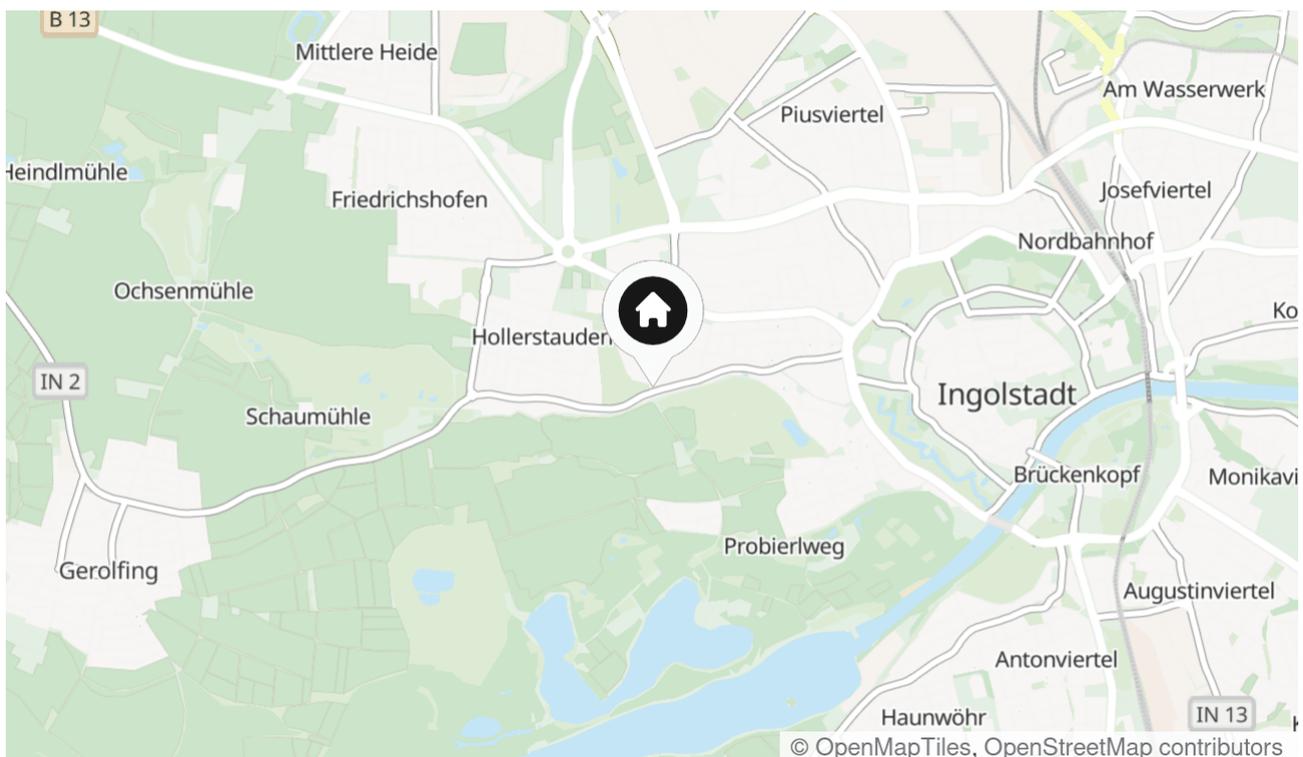
3 min zum Baggersee

5 min zum Golfclub

7 min zum Audi Forum

7 min zum Klinikum

9 min zur Autobahn A9



## Energieausweis

Energieausweistyp

**Verbrauch**

Gültig bis

**17.10.2028**

Endenergieverbrauch

**107 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Mit Warmwasser

**Ja**

Energieeffizienzklasse

**D**

Baujahr

**1993**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Befeuerungsart

**Gas**





Titel



Eingangsbereich



Küche und Essen



Küche



Küche



Kochfeld



Ausfahrbarer Dunstabzug



Blick über das Wohnzimmer zu den beiden Schlafzimmern



Küche



Essen



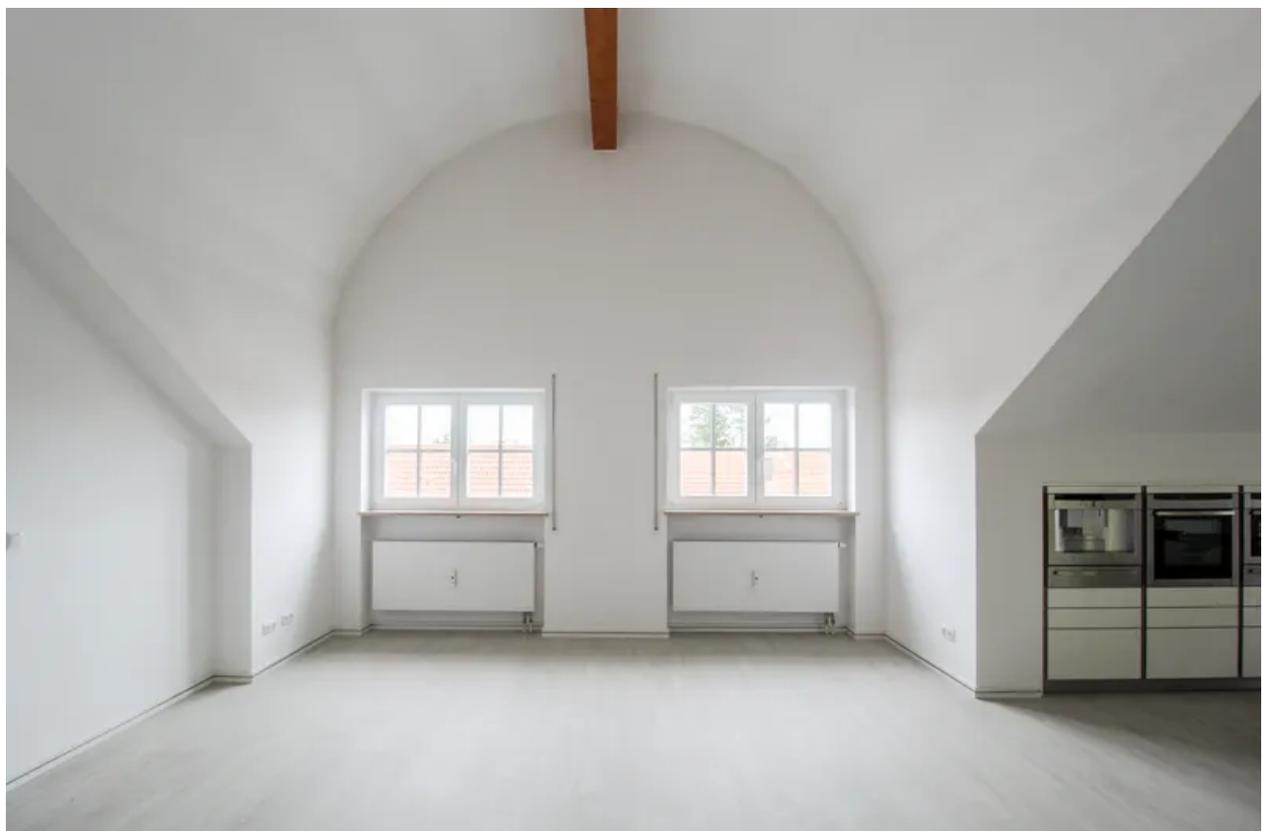
Gerätezeile



Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Fußbodenleisten Dekor



Dusche



Kinderzimmer



Ausblick Kinderzimmer



Kinderzimmer



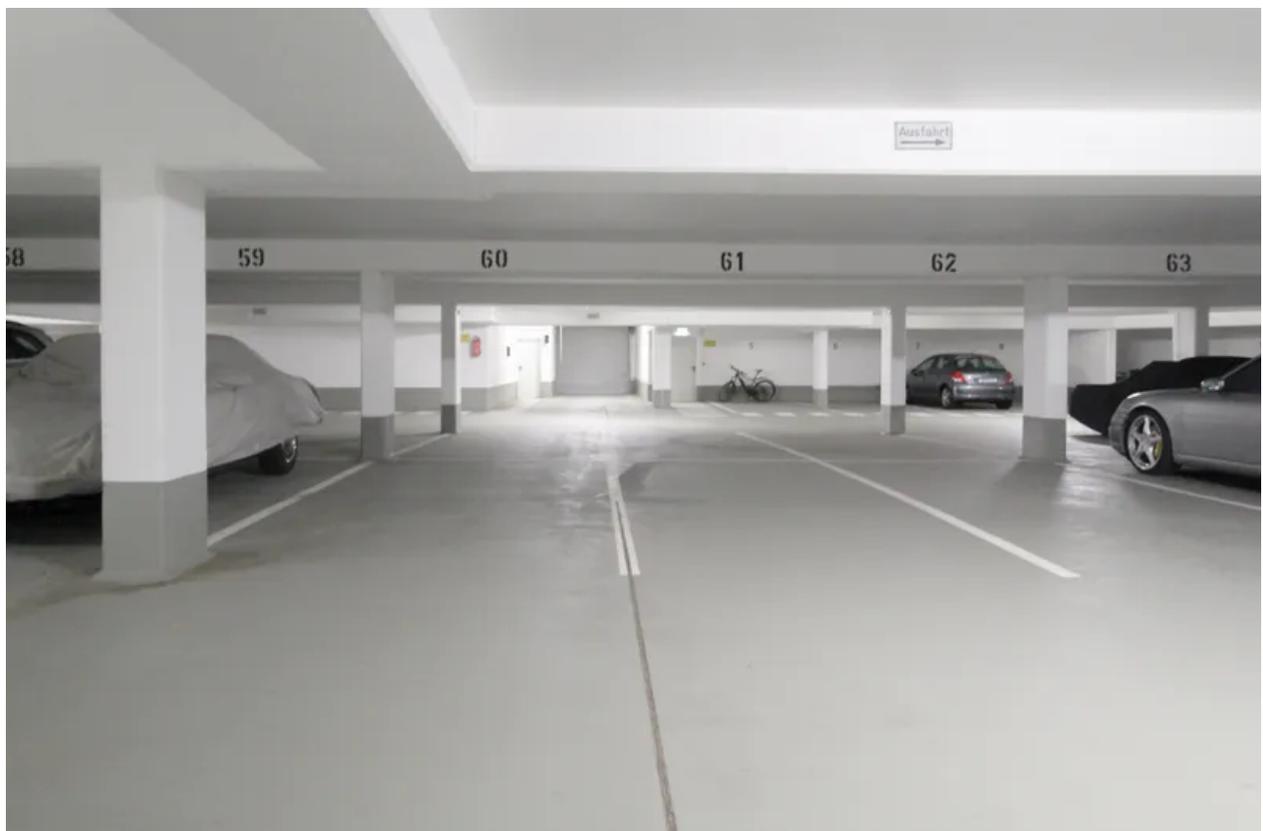
Schlafzimmer



Ausblick Schlafzimmer



Schlafzimmer



Tiefgaragenplatz Nr.60



Aussenansicht



Titel

## Kontakt

### Lehmeyer Immobilien

Donaustraße 17

85049 Ingolstadt

Telefon: +49 841 88188898

E-Mail: hl@lmyr.de

### Ihr Ansprechpartner

Herr Helmut Lehmeyer

### Impressum

[www.lehmeyer-immobilien.com/impressum/](http://www.lehmeyer-immobilien.com/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.lehmeyer-immobilien.com](http://www.lehmeyer-immobilien.com)

