

EXPOSÉ



Ihre neue Kapitalanlage: Traumhafte 3-Zimmer- Wohnung

Berlinerstraße 13
85051 Ingolstadt



Provisionsfrei

- **4,4 % Mietrendite**
- **Zentral gelegene Einkaufsmöglichkeiten**
- **Ideale Anbindung zur ÖPNV**
- **Positive Bevölkerungsentwicklung**

WICHTIGES AUF EINEN BLICK



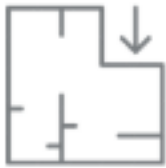
IMMOBILIENART
DACHGESCHOSSWOHNUNG



KAUFPREIS
283.850 €



WOHNFLÄCHE
ca. 48 qm



ZIMMER
2



BAUJAHR
1970



NEU
3-FACHVERGLASUNG

PROVISION

KEINE

BODENBELAG

ECHTHOLZ PARKETT

QUALITÄT DER AUSSTATTUNG

GEHOBEN

ETAGE

3

ETAGENZAHL

3

STELLPLATZTYP

FREIER STELLPLATZ

STELLPLATZANZAHL

1

ZUSTAND

NEUBAU

BALKON

JA

AUFZUG

NEIN

KELLERABTEIL

JA

VERFÜGBAR AB

FRÜHLING 2026

ENERGETISCHE SANIERUNG

WÄRMEPUMPE, WDVS, ENERGIE A+

STELLPLATZKAUFPREIS

10.000,00 €

HAUSGELD

ca. 160,00 €

AfA

5%



OBJEKTbeschreibung:

Diese neu erbaute 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Ingolstadt präsentiert sich als idealer Rückzugsort für anspruchsvolle Bewohner. Mit einer Wohnfläche von ca. 48 m² bietet sie Raum für modernes Wohnen und persönliche Entfaltung. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1970 und wird voraussichtlich im Juli 2026 fertiggestellt.

Das Highlight dieser Wohnung ist das kompakte Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Der angrenzende Balkon mit Ost-Ausrichtung lädt zu einem gemütlichen Frühstück ein. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Ruheoase oder kombinierter Schlaf- und Arbeitsbereich.

Neben dem effizientem Wohn-und Schlafbereich verfügt die Wohnung über einen geräumigen Flur mit Garderobenbereich sowie ein modernes helles Badezimmer.

Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns darauf, Ihnen unser Konzept persönlich vorzustellen!

Achtung! Bilder dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich. Dieser lichtdurchflutete Raum schafft eine einladende Atmosphäre für gesellige Abende und kulinarische Genüsse.



Das separate Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon bietet genug Platz für Erholung.



Achtung!
Bilder dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

Geräumiger Flur mit praktischem Schnitt und Zugang zu allen Räumen.



Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer klaren Raumaufteilung und zeitloser Ausstattung.

Eine Funktionale Küche mit ausreichend Platz für Arbeitsfläche und Stauraum.





LAGE:

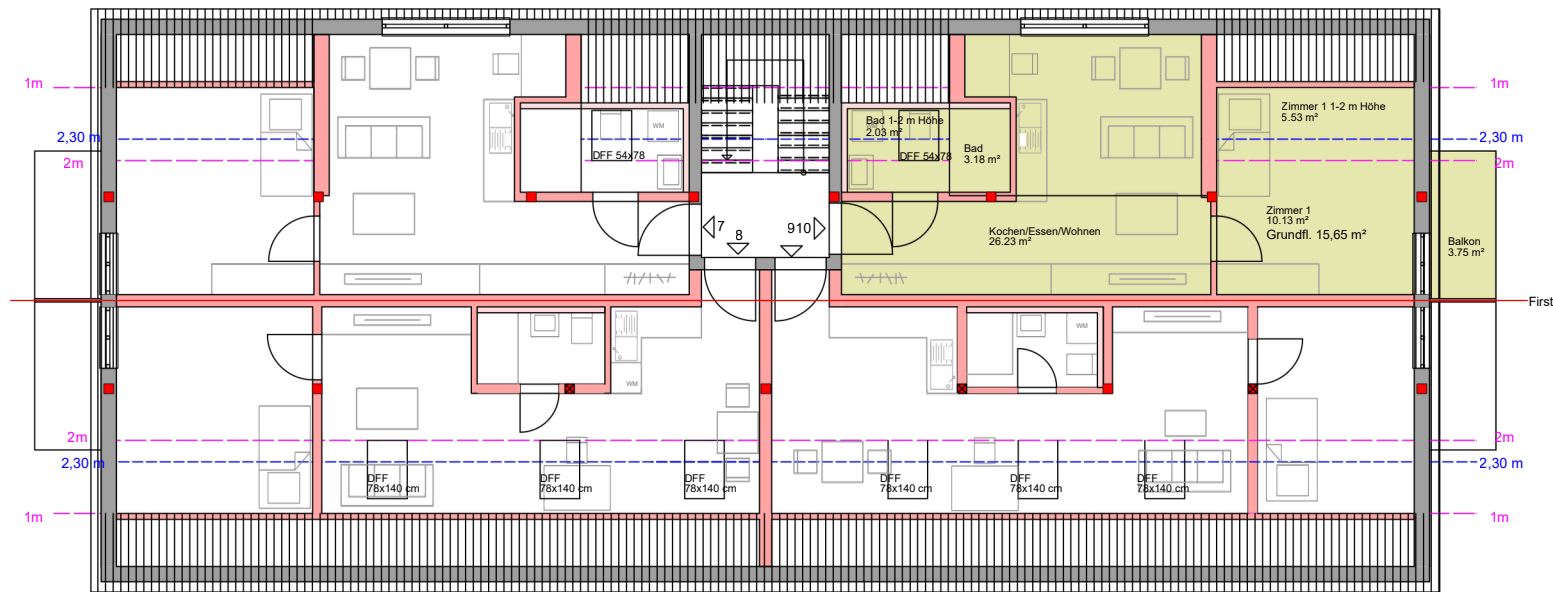
Wohnen in Haunwöhr bedeutet ruhige Wohnlage mit urbanem Komfort. Dienstleistungen wie Apotheken, Bäckereien, Ärzte und Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar. Wer gerne zentral, aber nicht mitten in der Altstadt leben möchte, findet hier die perfekte Balance zwischen Erholung und Nähe zum täglichen Leben. Die Busverbindungen sorgen für kurze Wege, und das Einkaufszentrum Westpark mit seiner großen Auswahl liegt quasi vor der Haustür. Das Naherholungsgebiet rundet die optimale Lage zusätzlich ab.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

- Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB): ca. 2,5 km
- Hauptbahnhof Ingolstadt: ca. 2,0 km
- Altstadt / Rathausplatz: ca. 2,8 km
- Einkaufszentrum Westpark: ca. 3,0 km
- REWE Markt: ca. 750 m
- Kaufland: ca. 2,7 km
- Rossmann-Drogeriemarkt: ca. 850 m
- Apotheke: ca. 150 m
- Post: ca. 150 m
- Aldi: ca. 850 m
- Restaurant/Biergarten: ca. 1,6 km
- Bäckerei: ca. 150 m

GRUNDRISS:

Wohnung Nr. 10 Wohnfläche ca. 48 m²



Berlinerstraße 13

85051 Ingolstadt