

EXPOSÉ



## Ein Zuhause mit Herz: Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung

Berlinerstraße 13  
85051 Ingolstadt



### Provisionsfrei

- Zentral gelegene Einkaufsmöglichkeiten
- Ideale Anbindung zur ÖPNV
- Positive Bevölkerungsentwicklung

## WICHTIGES AUF EINEN BLICK



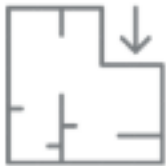
**IMMOBILIENART**  
ETAGENWOHNUNG



**KAUFPREIS**  
424.745 €  
**NACH FÖRDERUNG**  
379.745 €



**WOHNFLÄCHE**  
ca. 85 qm



**ZIMMER**  
3



**BAUJAHR**  
1970



**BESTAND**  
2-FACHVERGLASUNG

PROVISION

KEINE

BODENBELAG

ECHTHOLZ PARKETT

QUALITÄT DER AUSSTATTUNG

GEHOBEN

ETAGE

2

ETAGENZAHL

3

STELLPLATZTYP

FREIER STELLPLATZ ODER GARAGENSTELLPLATZ

STELLPLATZANZAHL

1

ZUSTAND

KERNSANIERT

BALKON

JA

AUFZUG

NEIN

KELLERABTEIL

JA

VERFÜGBAR AB

ANFANG 2026

ENERGETISCHE SANIERUNG

WÄRMEPUMPE, WDV'S, ENERGIE A+

KfW FÖRDERUNG

45.000,00 €

STELLPLATZKAUFPREIS

10.000 € / 15.000 €

HAUSGELD

ca. 290,00 €

AfA

2%





## OBJEKTBESCHREIBUNG:

Diese frisch kernsanierte 3-Zimmer-Etagenwohnung in Ingolstadt präsentiert sich als idealer Rückzugsort für anspruchsvolle Bewohner. Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> bietet sie Raum für modernes Wohnen und persönliche Entfaltung. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1970 und wird voraussichtlich ab März 2026 verfügbar.

Das Highlight dieser Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Der angrenzende Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung lädt zu einem gemütlichen Frühstück ein. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung Ihrer Ruheoase. Das zusätzliche Zimmer bietet ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten- ob als Büro oder Kinderzimmer, Sie entscheiden.

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 mit Zugang zum Balkon. Dieser lichtdurchflutete Raum schafft eine einladende Atmosphäre für gesellige Abende und kulinarische Genüsse.



Das separate Schlafzimmer bietet genug Platz für Erholung.

Das zusätzliche Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Arbeits- oder Gästezimmer, Kinderzimmer oder Hobbyraum. Dank des vorteilhaften Schnitts lässt es sich individuell gestalten und passt sich den Bedürfnissen seiner Bewohner optimal an.





Heller 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. 4 Wohnfläche ca. 85 m<sup>2</sup>

