



Objekt: DRI-166825

Sehr gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und TG-Stellplatz im alten Westviertel

Erdgeschoss, Streiterstraße 22a

85049 Ingolstadt, 379.000,00 €

HERZLICH WILLKOMMEN BEI DR IMMOBILIEN & PARTNERS GMBH



Der Ingolstädter und Neuburger Immobilienmarkt hat durch uns seit 2016 eine Revolution erlebt. Maßstäbe in der Dienstleistung ständig neu setzen, liegt in unserer DNA. Wir wollen nicht einfach nur erfolgreich sein, wir denken die Branche neu: Heraus kommt ein sich stetig wandelndes Dienstleistungskonzept. Es ist geprägt von tiefen Werten und ergänzt sich durch immer neue Marktiddeen. Wir vermitteln beste Immobilien - regional und persönlich.

UNTERSCHIEDE ZU ANDEREN MAKLERN

- | | |
|---|---|
| ✓ Mit Teampower zum Top-Preis | ✓ Maximale Sichtbarkeit auf allen Plattformen |
| ✓ Moderne Vermarktung mit digitaler Stärke | ✓ Top-Reichweite über Social Media |
| ✓ 24/7 Sofort-Service für Kaufinteressenten | ✓ Vertrauen durch exzellente Kundenstimmen |

UNSERE BÜROS



360°TOUR

📍 Milchstraße 9
85049 Ingolstadt



360°TOUR

📍 Am Neufeld 1
86633 Neuburg

UNSERE LEISTUNGEN



VERKAUF



VERMIETUNG



BEWERTUNG



NEUBAU



HÄUSER



GRUNDSTÜCKE



WOHNUNGEN



KAPITALANLAGEN

DR IMMOBILIEN & PARTNERS GMBH

📍 Milchstraße 9, 85049 Ingolstadt
📍 Am Neufeld 1, 86633 Neuburg an der Donau

✉ info@richarz-immobilien.de

☎ 0841 9939 6600

☎ 08431 391 4490

🌐 www.richarz-immobilien.de

📷 [dr.immobilien.ingolstadt](https://www.instagram.com/dr.immobilien.ingolstadt)

📷 [dr.immobilien.neuburg](https://www.instagram.com/dr.immobilien.neuburg)

FOTOS



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

DATEN

Geografische Angaben

| | |
|------------|----------------|
| Straße | Streiterstraße |
| Hausnummer | 22a |
| PLZ | 85049 |
| Ort | Ingolstadt |
| Land | Deutschland |

Preise

| | |
|-----------------|----------------------|
| Kaufpreis | 379.000,00 € |
| Außen-Provision | 3,57 % (inkl. MwSt.) |
| Hausgeld | 325,00 € |

Flächen

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche | ca. 92 m ² |
| Anzahl Zimmer | 2 |
| Anzahl Schlafzimmer | 1 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Anzahl sep. WC | 1 |

Ausstattung

| | |
|-------------|----------------------------------|
| Stellplätze | 1 Garage à 15.000,00 € (Kauf) |
| Terrasse | Ja |
| Küche | Einbauküche |

Zustand

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| Baujahr | 1983 |
| Zustand | Gepflegt |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch | 184 kWh/(m ² a) |
| Energieausweis gültig | 23.08.2028 |
| bis | |
| wesentlicher Energieträger | Gas |

Verwaltung

| | |
|--------------|-------------------|
| Verfügbar ab | Nach Vereinbarung |
|--------------|-------------------|

FOTOS



Wohn- und Essbereich



Essbereich



Küche

FOTOS



Wohnbereich



Wohnbereich



Schlafzimmer



Bad



Flur



Dachterrasse

FOTOS



Dachterrasse



Hausflur



Außenansicht



TG-Stellplatz



Tiefgarage



Außenansicht

FOTOS



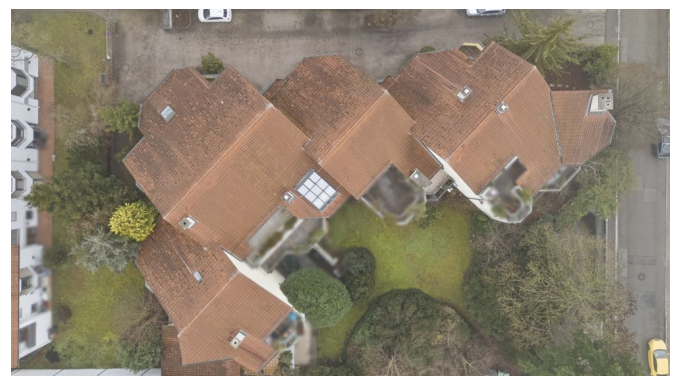
Umgebung



Umgebung



Außenansicht



Außenansicht

BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss aus dem Baujahr 1983. Optional kann ein drittes Zimmer im Wohnbereich abgetrennt werden (bspw. mit einer Glaswand inkl. Tür). Die Umbaumaßnahme würde vom Eigentümer übernommen werden. Das Mehrparteienhaus mit insgesamt 13 Wohneinheiten wird überwiegend von Eigentümern bewohnt und zuverlässig durch die Hausverwaltung Meßmann betreut. Der anteilige Rücklagenbetrag für die Wohnung beträgt 2.108,19 € (Stand 31.05.2024), das monatliche Hausgeld inklusive Nebenkosten und Rücklagenbildung liegt bei 325 €. Die Wohnung wurde bislang nie vermietet und präsentiert sich entsprechend in einem äußerst gepflegten Zustand.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den einladenden Flur. Direkt angrenzend befindet sich ein Gäste-WC, welches aktuell als Garderobe/Abstellkammer genutzt wird. Der besondere runde Durchgang im Flur führt direkt zum Herzstück der Immobilie: Dem offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich, der durch seinen außergewöhnlichen Grundriss eine besondere Wohnatmosphäre schafft. Die hochwertige Einbauküche ist mit einer Dunstabzugshaube, einem Siemens-Kochfeld sowie einem Siemens-Backofen auf Hüfthöhe ausgestattet und verbleibt in der Wohnung. Vom Essbereich aus haben Sie Zugang zum schönen, teilweise überdachten Balkon, der durch seine Begrünung sightgeschützt ist und einen angenehmen, privaten Außenbereich bietet. In allen Wohnräumen wurde ein hochwertiger Echtholzboden verlegt, was den warmen und modernen Charakter der Wohnung zusätzlich unterstreicht. Das Tageslichtbadezimmer überzeugt mit einer passgenauen Eckbadewanne mit Duschfunktion, einem Handtuchheizkörper sowie einem integrierten Waschmaschinenanschluss und bietet damit sowohl Komfort als auch Funktionalität. Beheizt wird die Einheit wahlweise über Fußbodenheizung oder Heizkörper.

Abgerundet wird das Angebot durch ein geräumiges Kellerabteil im Untergeschoss sowie einen extralangen TG-Stellplatz (zzgl. 15.000 €).

Überzeugen Sie sich von der Immobilie in der virtuellen 360°-Tour! Diese erhalten Sie auf Anfrage von uns. Ebenso sind alle weiteren Unterlagen vollständig und perfekt vorbereitet und können jederzeit zur Verfügung gestellt werden.

LAGE

Das "Alte Westviertel" ist eine Wohnlage welche mit Prestige und höchster Wohnqualität besticht. Faktisch zeichnet sich das Westviertel durch die geringste Einwohnerdichte Ingolstadts aus. Hier lauschen Sie Vogelgezwitscher mitten in der Stadt abseits allen Trubels. Alle Wege, in alle Richtungen Ingolstadts, erschließen sich von hier in kürzester Zeit. Eine Infrastruktur die seinesgleichen sucht. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, die Innenstadt, der Baggersee, die Audi AG und das Shoppingcenter Westpark befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Spazierweg entlang der Schutter sowie Baggersee laden zu Spaziergängen oder alle Jogger zur sportiven Feierabendrunde ein. Vor allem die Auswahl an Biergärten im unmittelbaren Umfeld ist groß!

AUSSTATTUNG

- + Optionaler Umbau zur 3-Zimmer-Wohnung (bspw. mit einer Glaswand und Tür)
- + Inkl. moderner Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
- + Eleganter dunkler Echtholzparkett für ein warmes Wohnambiente
- + Komfortable Heizlösung mit wahlweise Fußbodenheizung oder Heizkörpern
- + Helles Tageslichtbad mit Eckbadewanne und integrierter Duschfunktion
- + Waschmaschinenanschluss komfortabel im Badezimmer integriert
- + Maßgefertigter Einbauschränk im Flur für Stauraum ohne Platzverlust
- + Sonniger, sightgeschützter Südbalkon mit hoher Privatsphäre
- + Zentrale Enthärtungsanlage für weicherer Wasser
- + Zuverlässiger Hausmeisterservice für sorgenfreies Wohnen
- + Äußerst gepflegte Immobilie, ausschließlich eigengenutzt
- + Extralanger TG-Stellplatz (zzgl. 15.000 €)

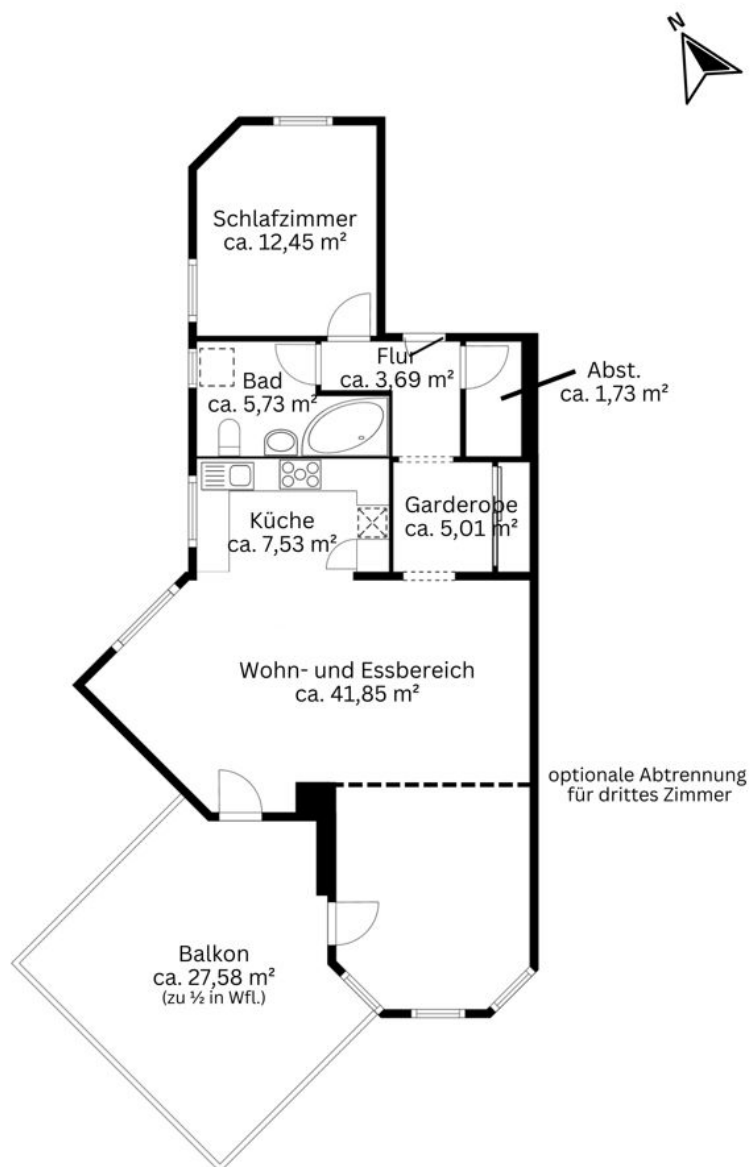
SONSTIGES

Die Vermittlung dieser Immobilie erfolgt exklusiv durch DR Immobilien & Partners GmbH. Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma DR Immobilien & Partners GmbH, wird ein Maklervvertrag geschlossen. Vom Käufer ist eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. 19 % MwSt.) vom vertraglich vereinbarten Kaufpreis, nach Abschluss des notariell beurkundeten Kaufvertrages, zu zahlen. Bitte beachten Sie zusätzlich unsere AGBs.



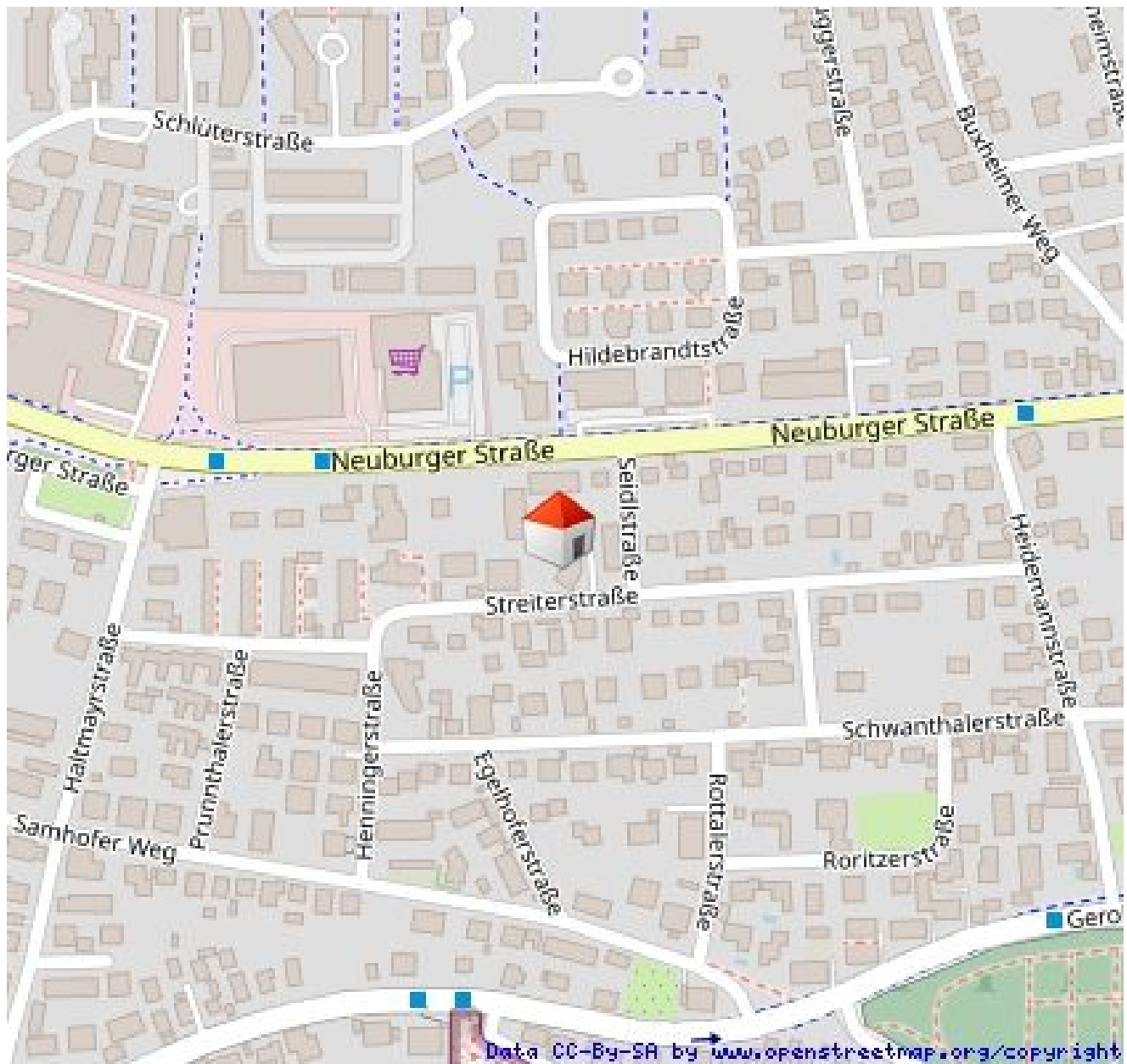
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

GRUNDRISS



Grundriss

LAGEPLAN



Mikrolage



Makrolage



DENNIS
RICHARZ

EGZON
BAJRAKTARAJ

FRAGEN NOTIZEN

| | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Verena Altin
DR Immobilien & Partners GmbH
Milchstraße 9
85049 Ingolstadt

Telefon: 0841 9939 6600
Fax: 0841 9939 6605

E-Mail: info@richarz-immobilien.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.