



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 Marktideen. Wir vermitteln beste Immobilien - regional und persönlich.

UNTERSCHIEDE ZU ANDEREN MAKLERN

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

UNSERE ANGEBOTE



HÄUSER



GRUNDSTÜCKE



WOHNUNGEN



KAPITALANLAGEN

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 bis	23.08.2028

wesentlicher Energieträger	Gas
----------------------------	-----

Verwaltung

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

FOTOS



Wohn- und Essbereich



Essbereich



Küche

FOTOS



Wohnbereich



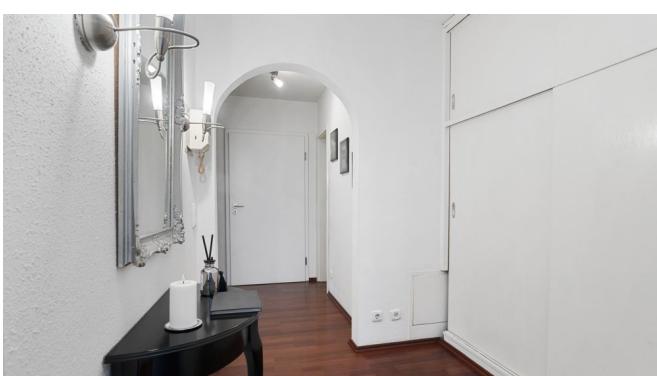
Wohnbereich



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 sichtgeschützt 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 Tageslichtbadzimmer 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 Wohnumbiente
- + Komfortable Heizlösung mit wahlweise Fußbodenheizung oder Heizkörpern
- + Helles Tageslichtbad mit Eckbadewanne und integrierter Duschfunktion
- + Waschmaschinenanschluss komfortabel im Badezimmer integriert
- + Maßgefertigter Einbauschrank im Flur für Stauraum ohne Platzverlust
- + Sonniger, sichtgeschützter Südbalkon mit hoher Privatsphäre
- + Zentrale Enthärtungsanlage für weicheres 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 Maklervertrag 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.

DR IMMOBILIEN & PARTNERS GMBH

📍 Milchstraße 9, 85049 Ingolstadt

📍 Am Neufeld 1, 86633 Neuburg an der Donau

✉ info@richarz-immobilien.de

📞 0841 9939 6600

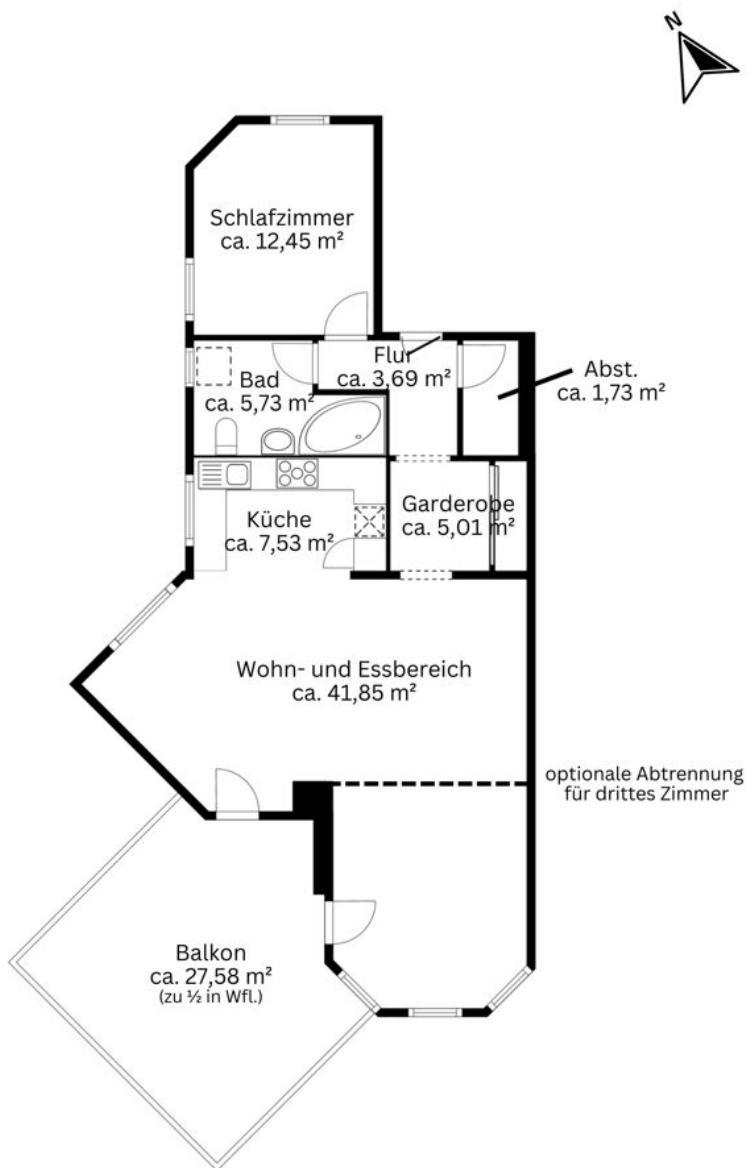
📞 08431 391 4490

🌐 www.richarz-immobilien.de

👤 dr.immobiliens.ingolstadt

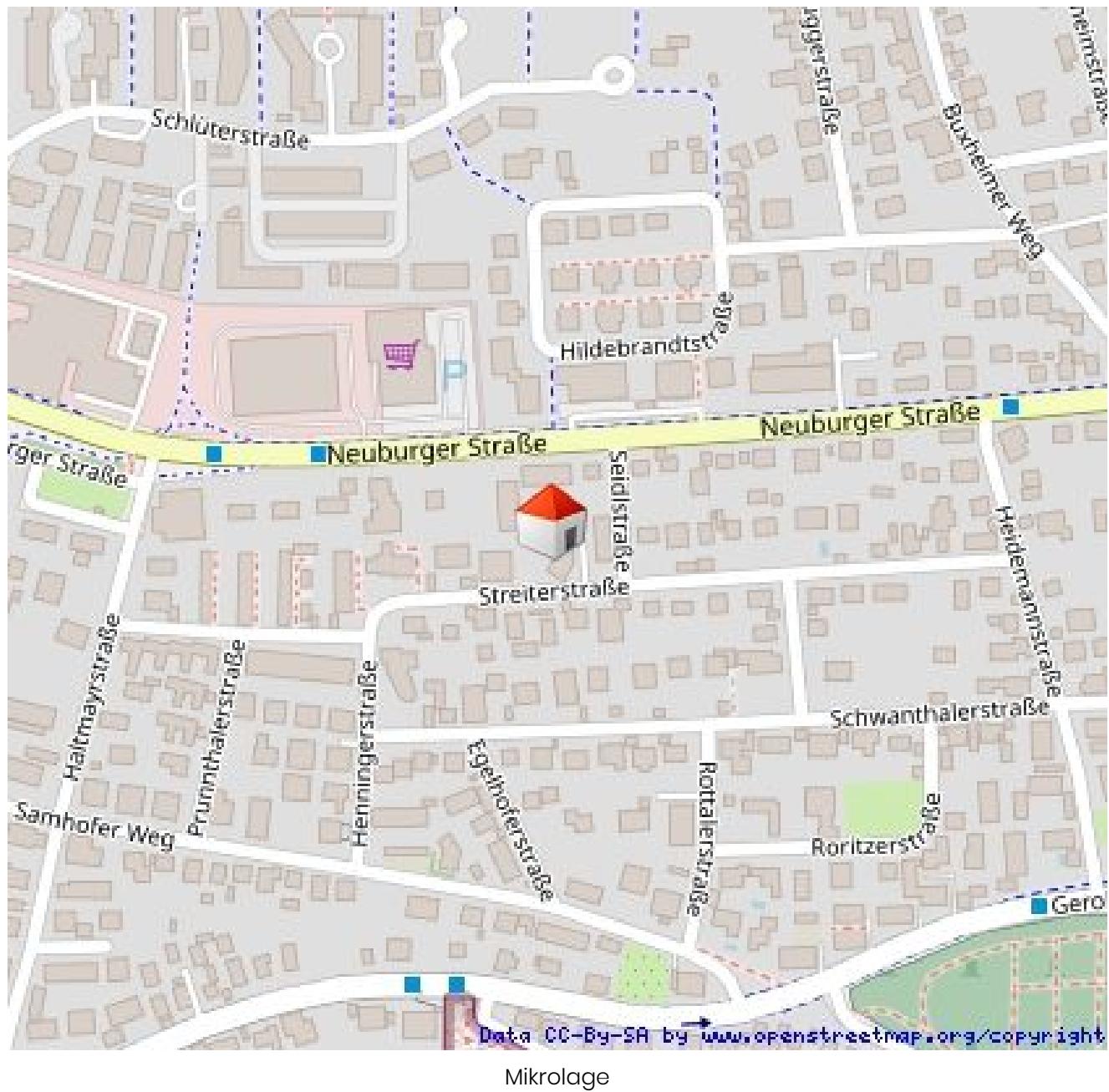
👤 dr.immobiliens.neuburg

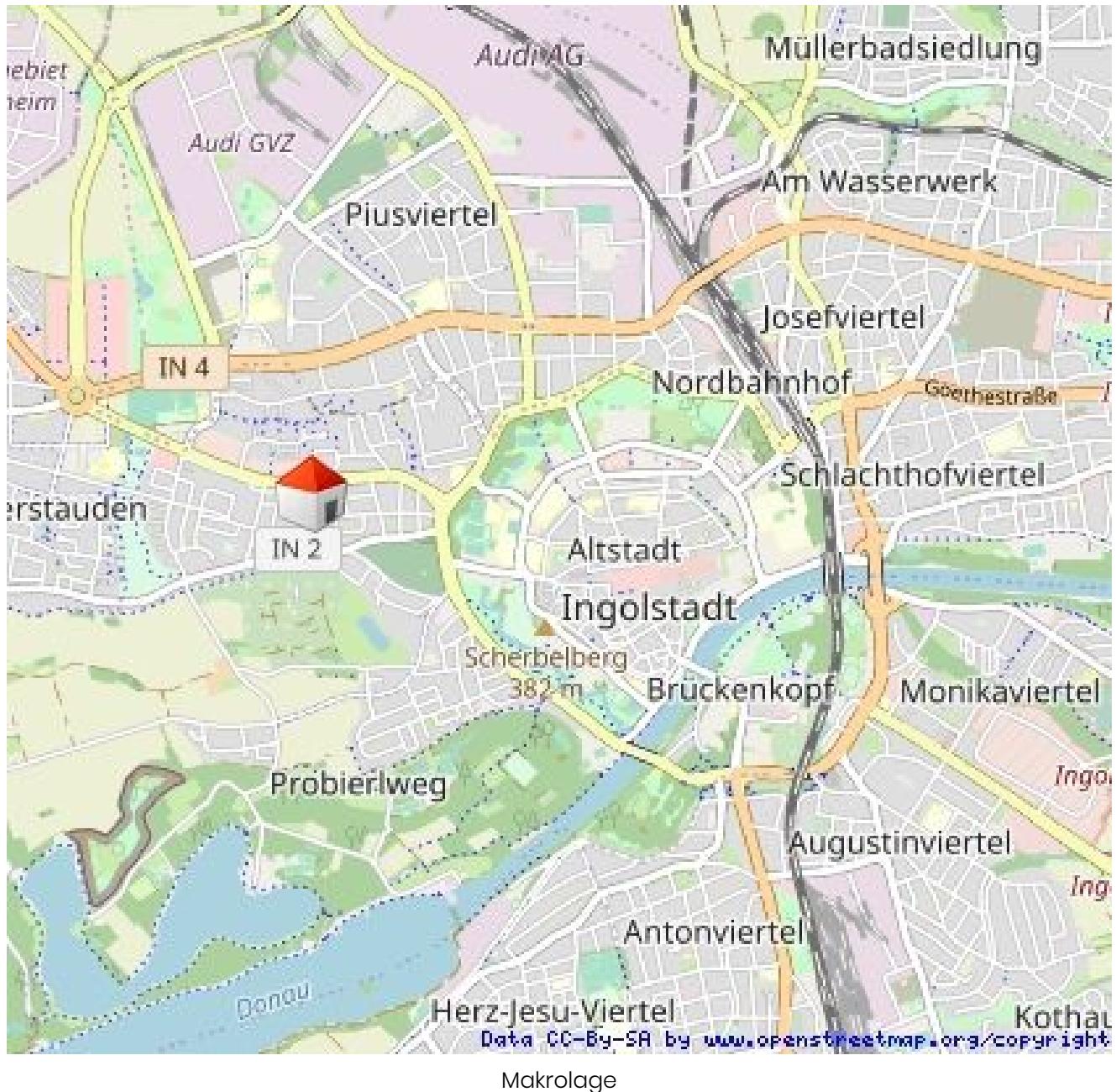
GRUNDRISS



Grundriss

LAGEPLAN







FRAGEN NOTIZEN

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.immobilienscout.de

dr.immobilienservice.de



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.