



Neu modernisierte 4 Zimmer Maisonettewohnung mit großem Dachstudio

📍 85049 Ingolstadt (Friedrichshofen)

✓ Balkon, Stellplatz, Bad mit Wanne, Kelleranteil, renoviert, Einbauküche, Zentralheizung, frei

450.000 €

Kaufpreis

102 m²

Wohnfläche (ca.)

4

Zimmer

Zusammenfassung

Immobilienart	Wohnung
Kategorie	Maisonette
Kaufpreis	450.000 €
Preis/ Stellplatz	8.000 €
Hausgeld	190 €
Wohnfläche	ca. 102,00 m ²
Zimmer	4
Bezug	nach Vereinbarung
Käuferprovision	Provision für Käufer: 1,78 % vom Kaufpreis inkl. 19 % gesetzl. MwSt.

Die Gesamtprovision von 3,57% wird hälftig von Käufer und Verkäufer getragen. Diese ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Anbieter



Berg & Seeblick Immobilien
Hofmillerstraße 27
85055 Ingolstadt

Ansprechpartner



Herr Johannes Fritscher
Telefon: 0151-614 07 111

Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
Hausgeld	190 €
1 Stellplatz	8.000 €

Immobilie

Online-ID: 233tn53

Die Wohnung

Maisonette

2. Geschoss (Dachgeschoss)

Bezug: nach Vereinbarung

frei

- ✓ Bad mit Dusche, Fenster und Wanne
- ✓ Balkon
- ✓ Einbauküche
- ✓ Böden: Fliesenboden, Laminat
- ✓ Kunststofffenster
- ✓ Zustand: renoviert
- ✓ teilweise klimatisiert
- ✓ Weitere Räume: Dach ausgebaut, Kelleranteil
- ✓ Anschlüsse: ISDN-Anschluss, Satellitenanschluss

Wohnanlage

Baujahr 2009

- ✓ Stellplatz

Energie / Versorgung

- ✓ Energieträger: Gas
- ✓ Fußbodenheizung, Zentralheizung
- ✓ städtische Stromversorgung, städtische Wasserversorgung

Energieausweis (Verbrauchsausweis)



Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	2009
Wesentliche Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch	83,00 kWh/(m ² ·a) - Warmwasser enthalten
Gültigkeit	15.11.2020 bis 15.11.2030

Objektbeschreibung

Diese sonnige Maisonettewohnung befindet sich in zentraler Lage von Friedrichshofen nahe der Mittleren Heide nur wenige Minuten vom Westparkt entfernt.

Das Objekt ist neu renoviert, sehr gepflegt und mit hochwertigen Badmöbeln sowie einer Gruber-Einbauküche ausgestattet.

Ein Highlight ist das große Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschtisch u. WC.

Das Elternschlafzimmer zur Westseite bietet viel Platz und Licht, falls man diesen Raum auch als Arbeitsplatz fürs Homeoffice nutzen möchte.

Helles und freundliches Kinderzimmer.

Im offenen Wohn-/Essbereich sind die Böden farblich sehr gekonnt mit der Arbeitsplatte der Küche abgestimmt.

Diese Kombination verleiht der Wohnung einen eleganten Flair.

Der durch einen Zwerggiebel geschützte Südbalkon bietet einen schönen Blick in die umliegenden Gärten.

Das große Dachstudio mit Fenster nach Süden und Westen ist sehr hell und freundlich. Dieses wurde zeitgleich mit der Erstellung des Hauses mit einer Zentralheizung ausgebaut.

Im Haus wohnen überwiegend Eigentümer. Es gibt nur 6 Wohneinheiten.

Raumaufteilung

- Massiv-Ziegelbau mit nur 6 Einheiten
- Großer Flur mit hellen Fliesen
- Geräumiges Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, elegantem Waschtisch, WC
- Fußbodenheizung in allen Räumen der OG-Etage, außer dem Dachstudio
- Großes Elternschlafzimmer nach Westen
- Kinderzimmer nach Westen für Büro oder Ankleide
- Offener Wohn-/Essbereich mit Rundbogen zur Küche
- Hochwertige Einbauküche mit allen E-Geräten und viel Stauraum
- Elegante Böden in Kirschbaumoptik
- Südbalkon überdacht mit Blick ins Grüne
- Dachstudio mit Laminat u. vielen Fenstern nach Süden u. Westen
- Großes Kellerabteil mit Zimmertür und Fenster
- Waschraum mit Platz für WM u. Trockner
- Gemeinschaftsraum für Fahrräder u. Haustechnik
- Außenstellplatz direkt neben dem Eingang
- Gepflegtes Treppenhaus mit Marmorstufen

Sonstiges

Das Dachstudio wurde bei Erstellung des Hauses zu Wohnzwecken

ausgebaut.

Die Wohnfläche des Obergeschoss beträgt ca. 80 m². Das ausgebaute Dachgeschoß hat eine Wohnfläche von ca. 22 m².

Laut Bauordnungsamt bedarf es dafür keine extra Genehmigung.

Die aktuelle mtl. Rücklage für die WEG beträgt 40 €.

Alle Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Das Maklerunternehmen übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Lagebeschreibung

Friedrichshofen befindet sich im Westen von Ingolstadt nahe dem Westpark.

Hier finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung.

Die Lage ist sehr ruhig, da sich die Wohnung in zweiter Reihe befindet.

Vom Balkon und dem Studio schaut man nur ins Grüne.

Vor der Haustür führt ein Radweg direkt ins Altmühltal Richtung Eichstätt.

Zum Naherholungsgebiet an den Baggerseen fahren Sie mit dem Rad nur ca. 15 Minuten.

Die Audi-Werke erreichen Sie in wenigen Minuten Fahrzeit mit dem Pkw oder dem Bus, der an der nahe gelegenen Friedrichshofener Str. hält.

Alle Bilder



Studio Bild 2



Studio Bild 1



Studio Bild 3



Küche



Wohnen Bild 2



Wohnen Bild 1



Bad Bild 2



Bad Bild 1



Treppe Studio



Flur



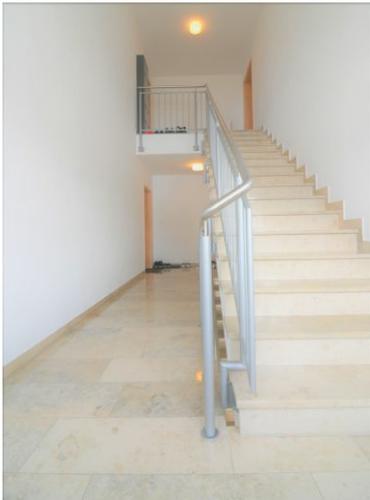
Kinder



Schlafen



Balkon



Treppenhaus