

# Moderne Luxus- Maisonettewohnung mit Blick auf den Segelclub



85051 Ingolstadt

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 145,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 499.000,00 EUR

Scout-ID: 90011053  
Objekt-Nr.: Hunw

**Berg & Seeblick Immobilien**



## Ihr Ansprechpartner:

Berg & Seeblick-Immobilien  
Herr Dr. Johannes Fritscher

E-Mail: [info@berg-seeblick-immobilien.de](mailto:info@berg-seeblick-immobilien.de)

Tel: +49 1516 1407111

Web: <http://www.berg-seeblick-immobilien.de>

Wohnungstyp:	Maisonette
Nutzfläche ca.:	35,00 m <sup>2</sup>
Etage:	2
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	1987
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2015
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Energieverbrauchskennwert:	183,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 230,00 EUR

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 15.000,00 EUR

Provision für Käufer: 3,57% inkl. gesetzl MwSt  
von 19%

Die Provision ist nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages vom Käufer zu entrichten.

# Moderne Luxus- Maisonettewohnung mit Blick auf den Segelclub



85051 Ingolstadt

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 145,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 499.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Designerwohnung Extraklasse mit Blick auf die Donau, den Segelclub, der Vogelinsel und dem Ruderverein.

Das ursprüngliche Haus aus dem Jahr 1937 wurde 1987 aufgestockt und ausgebaut.

Dabei entstand eine großzügige lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit Sichtbalken im Dachgeschoss und einer traumhaften Dachterrasse.

Die Innengestaltung der Wohnung beeindruckt durch Geschmack und Stimmigkeit von Farbe und Licht in Verbindung mit Großräumigkeit und Ambiente.

Von der Dachterrasse blicken Sie über die Donau, ebenso vom Dachstudio. Jeder Sonnenuntergang über der Donau mit seinem Auwald wird ein Erlebnis.

Luxusbad und Gourmet-Küche lassen keine Wünsche übrig.

Im Esszimmer können Sie am Designer-Schwedenofen entspannen und den Blick ins Grüne schweifen lassen.

In die Innenstadt fahren Sie 10 Min entlang des Donauufers.  
Zur Audi AG sind es lediglich 15 Min. mit dem Pkw.

## Ausstattung:

In den vergangenen 2 Jahren wurde die Wohnung innen komplett saniert, während das gesamte Objekt in den letzten 10 Jahren durch hochwertige Aussendämmung, Kunststofffenster u.v.m. fortlaufend modernisiert wurde.

Lediglich die Gastherme wäre in den nächsten Jahren noch auszutauschen. Diese wurde 1989 installiert.

Folgende Modernisierungen wurden vorgenommen:

- Vollwärmeschutz, Fassadenanstrich
- Neue Fenster
- Echtholztüren neu lackiert
- Neue Haus- u. Wohnungstür mit Sicherheitsverschluss
- Neue elektr. Leitungen
- Drainage am Haus
- Bewegungsmelder ums Haus
- Neue Heizkörper (Fa. Kermi)
- Anbau mit Dachaufstockung samt Ausbau
- Neue Böden (Bambusböden, Fliesen)

-....

OG:

- Bambusboden geölt im gesamten Obergeschoss

- Exklusive und helle XL- Küche mit allen elektr. Geräten cremefarben lackiert mit drunkler Arbeitsplatte.

- Esszimmer mit Design-Schwedenofen Fa. Austro

Flamm), Zugang zur Dachterrasse

- Wohnzimmer mit Panoramafenster zur Terrasse und schönem Blick auf die Donau

- Dachterrasse (25 qm) nach Südwesten: Ihre Sommerresidenz ideal zum Grillen mit Blick über die Donau, zur Vogelinsel und auf den Segelclub. Sonnenuntergangsstimmung über der Donau garantiert!

- Flur mit großer massgeschneiderter Garderobe

- Offenes Treppenhaus mit indirekter Stufenbeleuchtung

- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner inkl. Arbeitsplatte

DG:

- Elternschlafzimmer mit offenem Sichtdachstuhl und eleganter Ankleide

- Arbeitszimmer oder Kinderzimmer bzw. Studio mit Ambiente-Beleuchtung und Blick auf die Donau

- Luxusbad mit Sichtdachstuhl, Designer-Badewanne und Glasdusche, Fenster, moderne Badezimmereinrichtung, Fußbodenheizung

- Sichtdachstuhl aus Lärchenholz im Bad

- Gäste-WC mit Glashandwaschbecken

- Spitzboden ausgebaut als weiterer Stauraum

KG:

- Kellerraum

- Separate Werkstatt mit WC u. Dusche über Außentreppe vor dem Haus.

- Einzelgarage

## Lage:

Die Wohnung liegt im Stadtteil Alt-Haunwöhr.

Die Tennisplätze sind fußläufig erreichbar.

Der schöne Baggersee liegt wenige Min. entfernt und ist ein Eldorado für Jogger und Erholungssuchernde.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Viertel. Discounter sind ebenfalls vor Ort.

Schulen, Kita, Kindergarten und Vereine (z.B. Kletterhalle DAV,..) sind in direkter Umgebung.

Die Bushaltestelle ist fußläufig in 3 Min. erreichbar. In

# Moderne Luxus- Maisonettewohnung mit Blick auf den Segelclub



85051 Ingolstadt

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 145,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 499.000,00 EUR

der Straße selbst sind Busse und LKW's nicht zugelassen.

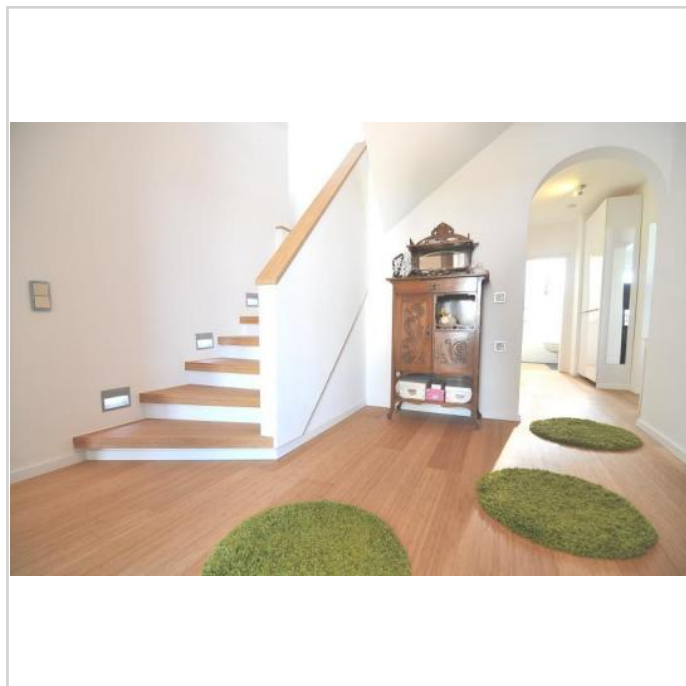
Zur Audi AG fahren Sie lediglich 15 Min. mit dem Pkw oder 20 in. mit dem Rad.

## Sonstiges:

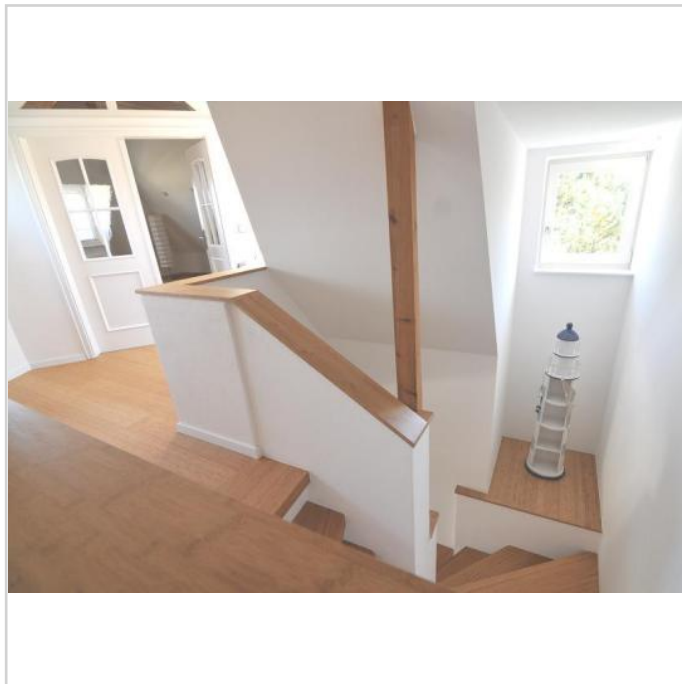
- Ablösung Möbel im Wert von ca. 15.000 €:
- Moderne Einbauküche mit allen elektr. Geräten
  - Design-Schwedenofen im Esszimmer
  - Garderobe (Schreineranfertigung)
  - Schuhschrank
  - Ankleide (Schreineranfertigung)
  - Kleiderschrank nach Maß
  - Badezimmer-Einrichtung

Alle Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer.

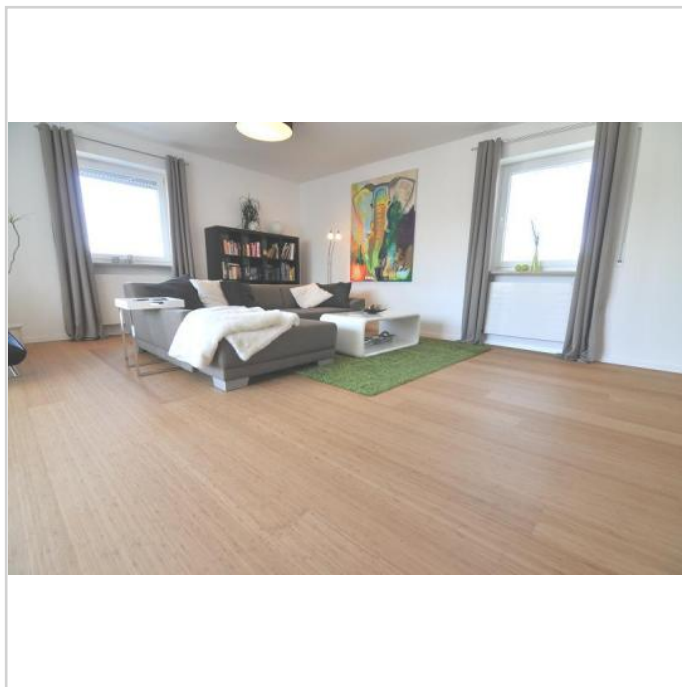
Das Maklerunternehmen kann hierfür keine Haftung übernehmen.



Treppenaufgang



Treppenaufgang DG



Wohnen Bild 1

# Moderne Luxus- Maisonettewohnung mit Blick auf den Segelclub



85051 Ingolstadt

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 145,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 499.000,00 EUR



Wohnen Bild 2



Wohnen Bild 3



Küche



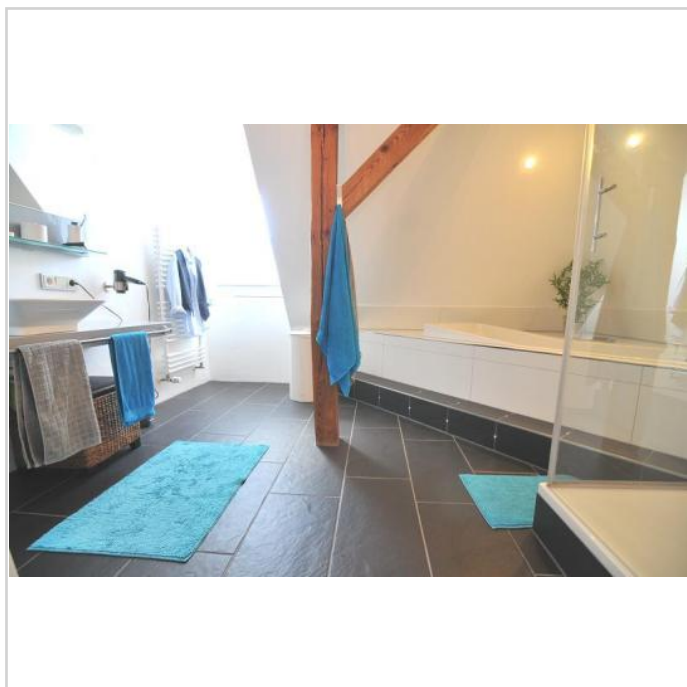
Essen

# Moderne Luxus- Maisonettewohnung mit Blick auf den Segelclub

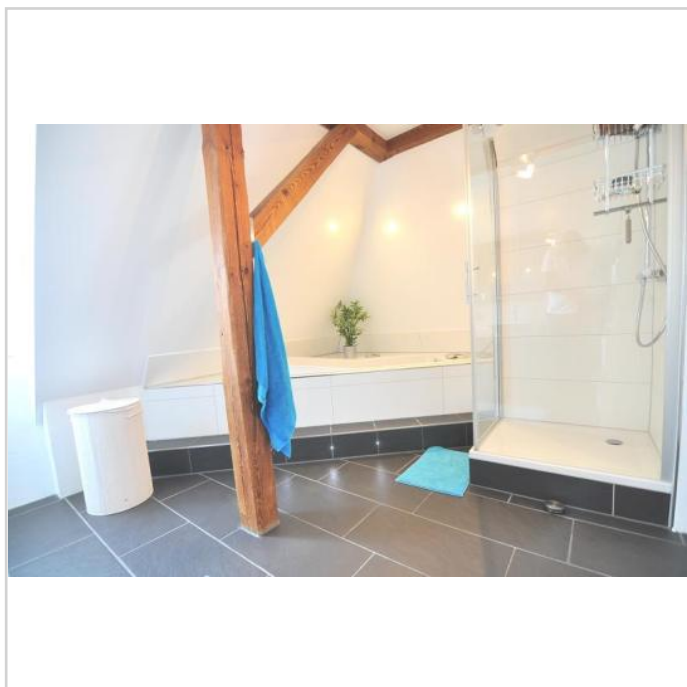


85051 Ingolstadt

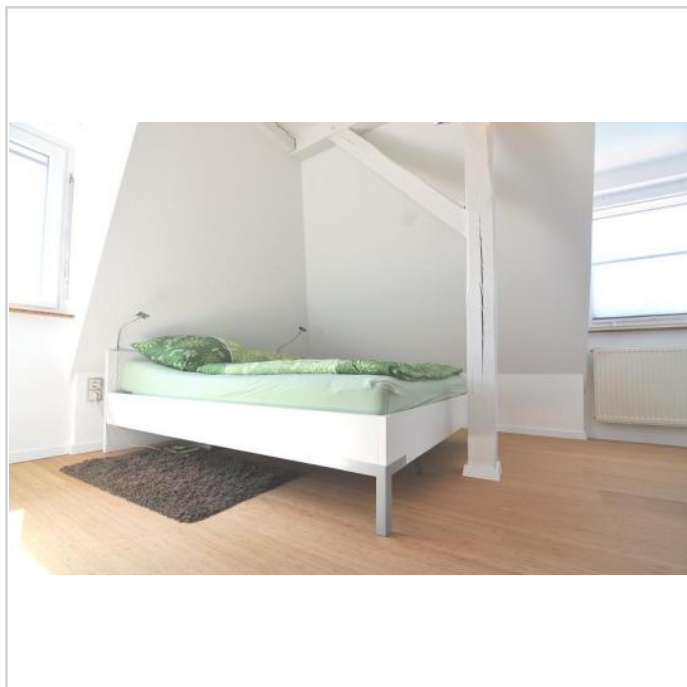
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 145,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 499.000,00 EUR



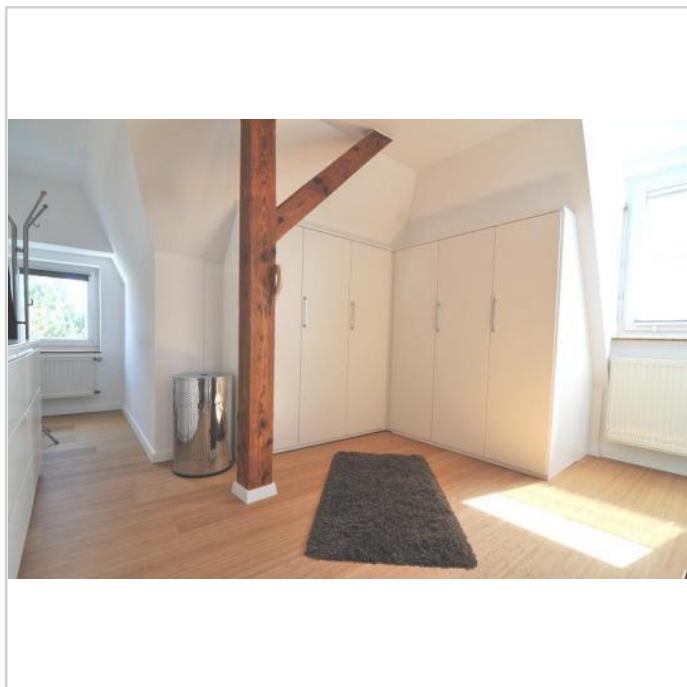
Bad Bild 1



Bad Bild 2



Eltern



Ankleide

# Moderne Luxus- Maisonettewohnung mit Blick auf den Segelclub



85051 Ingolstadt

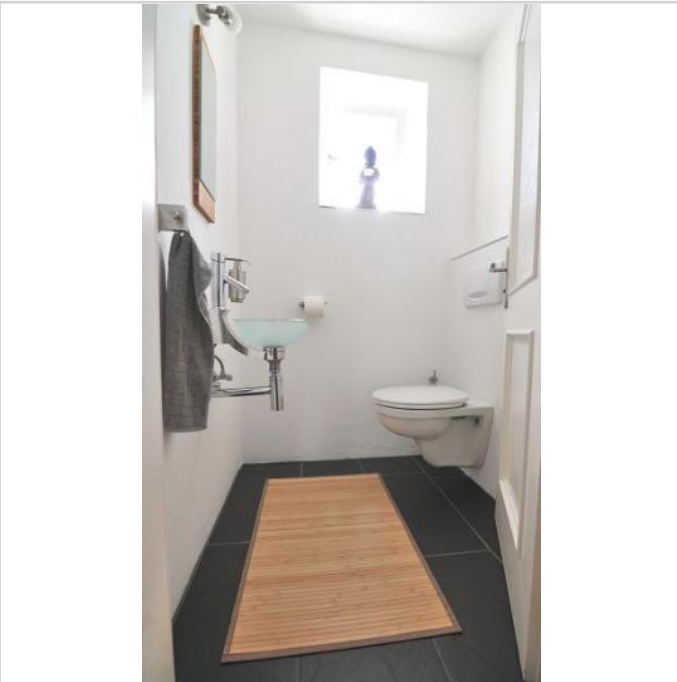
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 145,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 499.000,00 EUR



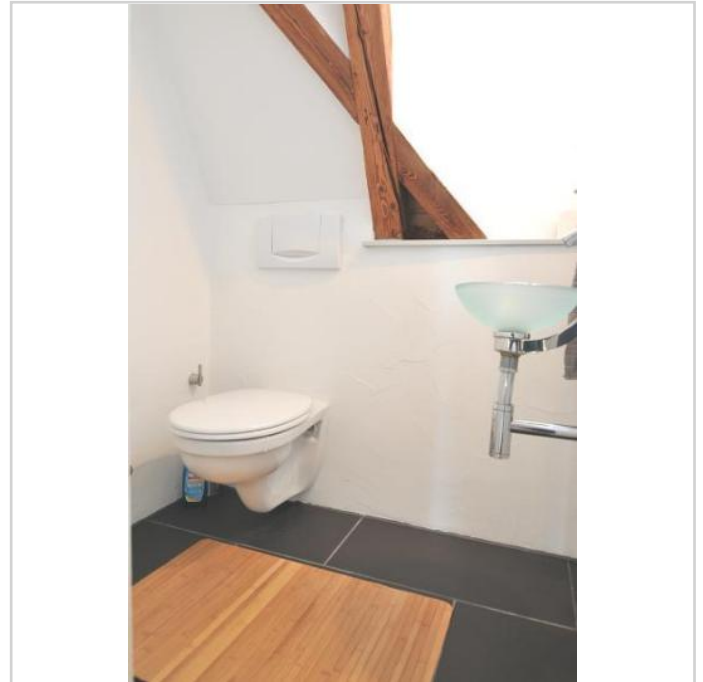
Kinder Bild 1



Kinder Bild 2



Gäste WC Nr 1



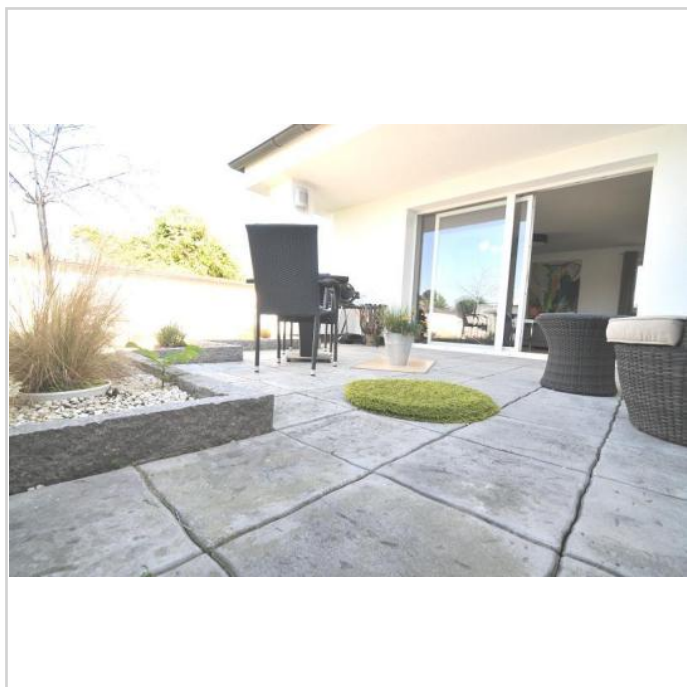
WC DG

# Moderne Luxus- Maisonettewohnung mit Blick auf den Segelclub

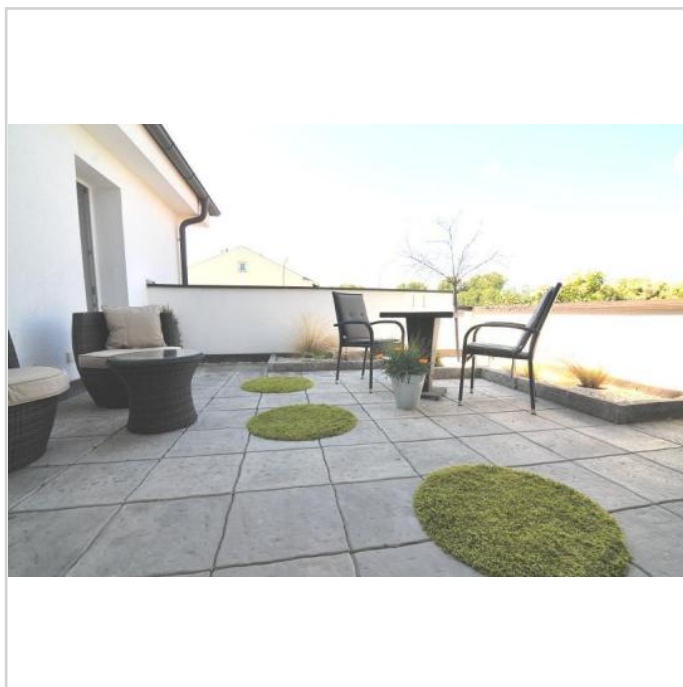


85051 Ingolstadt

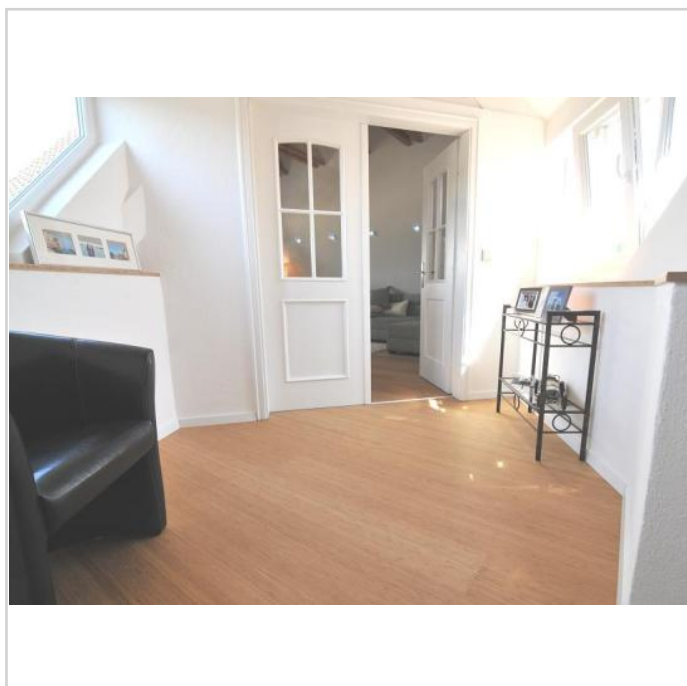
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 145,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 499.000,00 EUR



Terrasse Bild 2



Terrasse Bild 1



Flur DG



Blick vom Fenster Bild 1

## Moderne Luxus- Maisonettewohnung mit Blick auf den Segelclub



85051 Ingolstadt

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 145,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 499.000,00 EUR

