

Exposé

Erdgeschosswohnung in Ingolstadt

Provisionsfreie hochwertige & kinderfreundliche 4 Zimmer-Wohnung im EG mit Garten in IN/Kothau



Objekt-Nr. **OM-288915**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **521.000 €**

85053 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	2007	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	105,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stadtnah und ruhig warten hier wunderschöne 105m² Wohnfläche auf Sie mit einem tollen 166m² großen Garten zum Entspannen.

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung mit herrlich eingewachsenem Garten bietet Ihrer Familie viel Platz für Ihre Wohnräume.

Der Eingangsbereich ist großzügig geschnitten und bietet viel Platz für ihre Garderoben- und Schuhschränke. Von hier haben Sie Zugang zu allen Zimmern, inklusive Abstellraum.

Das Wohnzimmer verfügt über zwei große, bodentiefe Fenster, durch die Sie die große überdachte Süd-Terrasse betreten. Diese lädt zum Verweilen ein und erlaubt einen schönen Blick in Ihren herrlichen Garten.

Alle Wohn- und Schlafräume sind geräumig und mit Echtholz Eichenboden ausgelegt und durch die großen Fenster strömt viel Tageslicht in die Zimmer.

Die Küche wurde Ende 2021 neu geplant und mit hochwertigen Markeneinbaugeräten von Bora, Siemens und Bosch ausgestattet.

Das Bad zeigt sich in einem neutralen hellen Ton mit weißen sanitären Einrichtungen. Der Fliesenboden ist in terrakottafarben als ansprechender Kontrast gehalten. Neben der Badewanne und separaten Dusche ist ein Anschluss für die Waschmaschine vorhanden. In der Wohnung gibt es zwei WCs, eins im Bad und ein weiteres Gäste WC. Des Weiteren sind Küche und Bad mit Fußbodenheizung ausgestattet.

In der Tiefgarage steht Ihnen ein Stellplatz mit Lademöglichkeit für ihr Elektrofahrzeug (mit eigener Wallbox) zur Verfügung, ein zweiter befindet sich im Außenbereich. Ihr Kellerraum mit Fenster ist abschließbar und bietet sehr viel Stauraum.

Ausstattung

Alle Fenster wurden mit hochwertigen Plisse und Insektenschutzgittern von Würth ausgestattet. Für ein effizientes und kostenoptimiertes Heizen sind alle Heizkörper mit elektrischen Thermostaten ausgestattet worden, welche automatisiert über eine App steuerbar sind. Mit dieser Modernisierung wurden auch alle Rollläden mit elektrischen Gurttrollern ausgestattet, welche ebenfalls über diese App steuerbar sind. Dabei können Sie manuell oder auch nach verschiedenen zeitlichen Vorgaben Ihre Rollläden oder auch Ihren Wärmebedarf automatisiert steuern.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegten kleinen Wohnanlage mit nur drei Parteien im Haus.

Ingolstadt Kothau liegt zentral und innenstadtnah gelegen, eine Bushaltestelle ist fußläufig in 2 min zu erreichen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur zur Küche



Flur Beleuchtung

Exposé - Galerie



Flur zum Eingang



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Gäste WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmerblick zur Terrasse

Exposé - Galerie



Garten

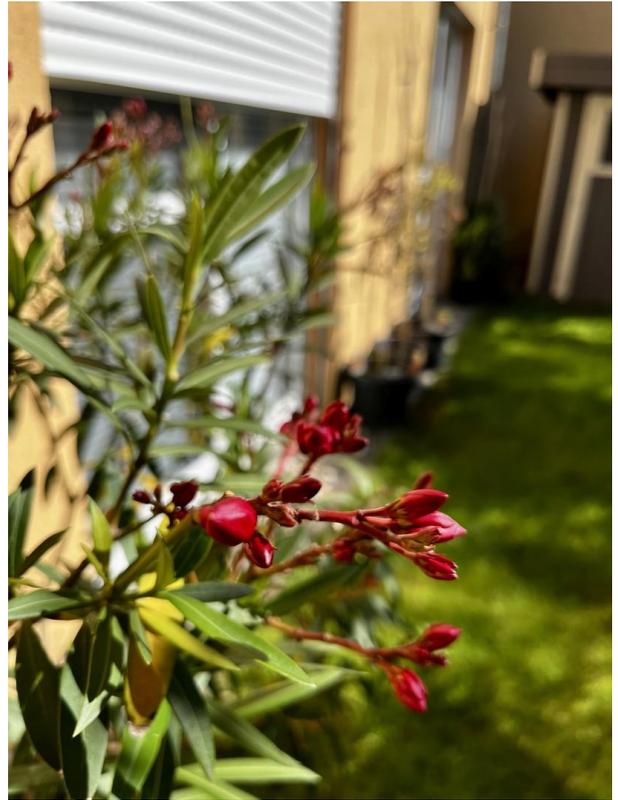


Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten



Garten mit Kirschbaum

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

