

Exposé

Erdgeschosswohnung in Ingolstadt

Erstklassige Souterrain-Wohnung im Neubau mit Gartenanteil



Objekt-Nr. **OM-298351**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **499.500 €**

Ansprechpartner:
Rußwurm & Fisteo Immobilien GbR
Telefon: 0841 90250232

85051 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	105,06 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen zu unserem Vermarktungsprojekt, das sich in der begehrten zentralen Lage von Zuchering befindet. Wir sind stolz darauf, Ihnen eine Immobilie anzubieten, die nicht nur durch ihre ideale öffentliche Anbindung überzeugt, sondern auch durch ihre Nähe zur Bundesstraße und Autobahn. Diese Lage gewährleistet nicht nur eine unkomplizierte Erreichbarkeit, sondern auch eine flexible Mobilität für Berufspendler und Familien.

Ein weiteres herausragendes Merkmal unseres Projekts ist die Nähe zu allen Läden für den täglichen Bedarf. Egal ob Supermarkt, Bäckerei oder Apotheke – alles ist bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag der Bewohner spürbar erleichtert.

Der Bauträger legt großen Wert auf eine hochwertige Ausstattung, die den modernen Wohnansprüchen gerecht wird. elektrische Rollläden, individuell steuerbare Fußbodenheizung und moderne Heiztechnik mittels Luft-Wärme-Pumpe sind nur einige der Highlights, die ein Maximum an Komfort und Energieeffizienz bieten. Darüber hinaus sorgen großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Komfort, Lebensqualität und eine erstklassige Lage vereint sind. Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in unserem Neubauprojekt und erleben Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau.

Fordern Sie jetzt ein Exposé an, um weitere Informationen zu erhalten. Gerne stellen wir Ihnen das Projekt bei einem persönlichen Termin auf der Baustelle vor.

Derzeit ist gegen Aufpreis verfügbar:

- Außenstellplatz: 9.500 EUR
- Tiefgaragenstellplatz: 23.000 EUR (ab Bauabschnitt II verfügbar)

Ausstattung

Gebäude-Highlights:

- Massivbauweise
- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- perfekte Ausrichtung der Balkon- und Terrassenflächen
- moderner und durchdachter Wohnungsschnitt
- Wohnen auf 2-Ebenen (ausgebautes Kellergeschoss über eigene Treppe in der Wohnung erreichbar)

Ausstattung der Wohnung:

- eigener Gartenanteil ca. 60 m² (Sondernutzungsrecht)
- dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung, jeder Raum individuell steuerbar
- elektrische Rollläden
- Auswahl an Bodenmaterial
- hochwertige Sanitärausstattung
- ebengleiche Dusche
- Handtuchheizkörper im Bad

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten

Sonstiges

Bei Kontaktaufnahme bitte folgende Angaben mitteilen, damit wir Ihnen eine entsprechende Servicequalität bieten können: Vor-/Nachname, E-Mail Adresse und Telefonnummer. Dieses Angebot ist für den Käufer provisionsfrei.

Wir machen darauf aufmerksam, dass sämtliche Objektinformationen und Angaben auf die Informationen des Eigentümers beruhen und daher keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit von unserem Maklerbüro übernommen wird. Dargestellte Möbel, Einbauten und Grafiken sind beispielhaft. Die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme für die Möblierung geeignet.

Lage

Das Bauvorhaben befindet sich im beliebten südlichen Ingolstädter Stadtteil Zuchering. Der ideale Standort überzeugt vor allem auch durch die angebotenen Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten, Vereine, etc. in der Umgebung.

Die Bundesautobahn 9 ist in wenigen Fahrminuten direkt über die B13 erreichbar. Ingolstadt zählt mit seinen ca. 137.000 Einwohnern zur zweitgrößten Stadt Oberbayerns, sowie zur zweitgrößten deutschen Stadt an der Donau. Geprägt von der Automobilindustrie gehört Ingolstadt zu einer der am stärksten wirtschaftlich wachsenden Städte Deutschlands. Zu den wichtigsten Arbeitgebern zählen u.a. die AUDI AG, Continental sowie die Media-Saturn Holding.

Auch die geografische Lage spielt der Stadt in die Karten. Ingolstadt befindet sich zentral in Bayern und liegt zwischen München, Augsburg, Nürnberg und Regensburg.

Bushaltestelle: 10 Meter

Stadtzentrum: 9 Kilometer

Kindergarten: 950 Meter

Grundschule: 1200 Meter

nächster Supermarkt: 1200 Meter

Apotheke: 250 Meter

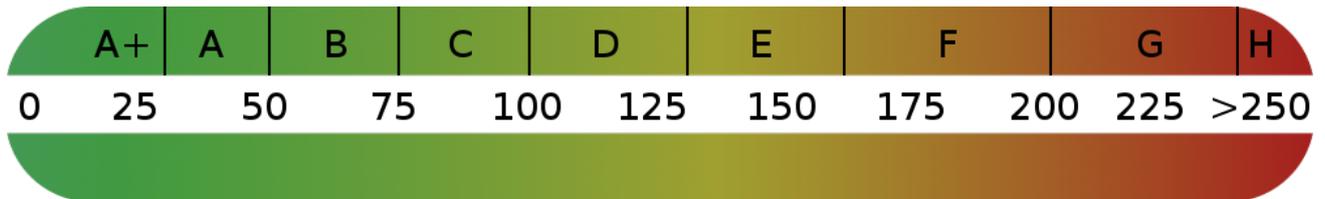
Spielplatz: 260 Meter

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Ansicht_4

Exposé - Galerie



Ansicht_3

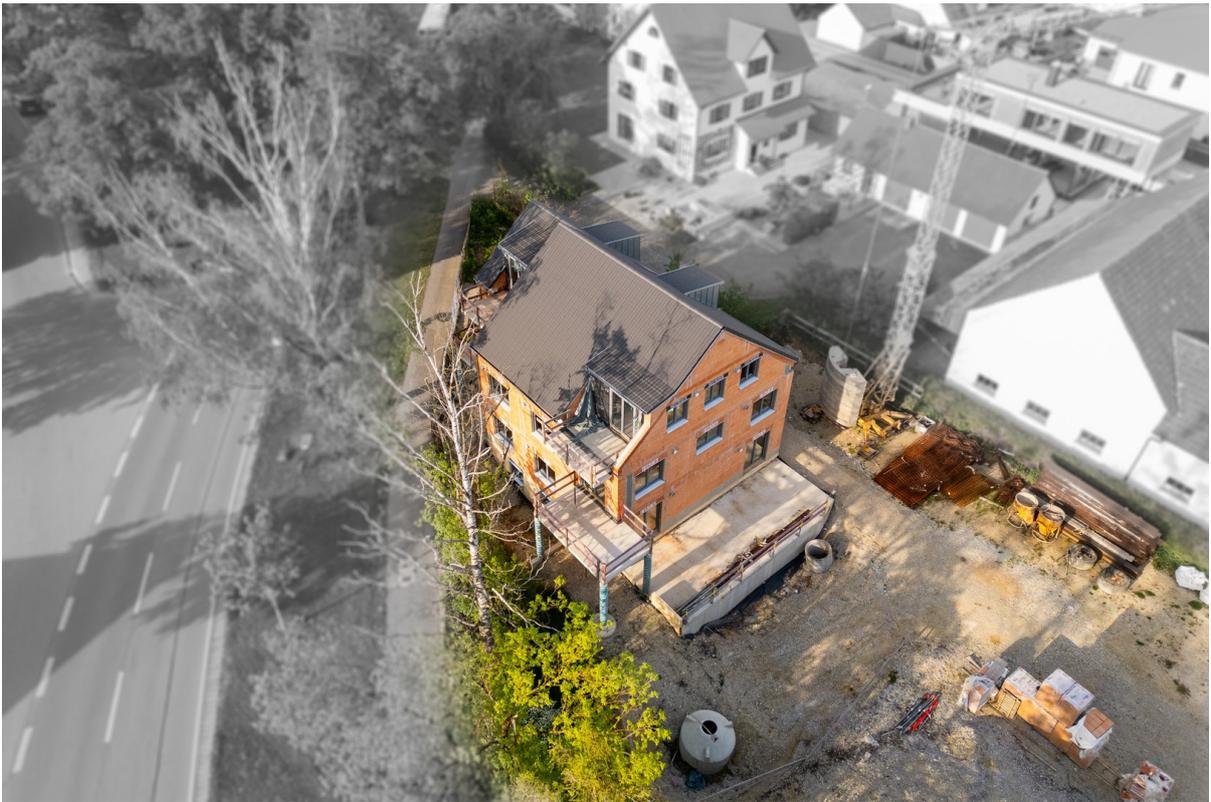


Ansicht_2



Luftaufnahme_4

Exposé - Galerie



Luftaufnahme_5

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 1 EG



Grundriss Wohnung 1 KG