

# Exposé

## Wohnung in Ingolstadt

### Sehr schöne möblierte & renovierte 3-Zimmer-Wohnung in Ingolstadt-West



Objekt-Nr. OM-312481

#### Wohnung

Vermietung:

Ansprechpartner:  
Immowertig

Richard-Strauss-Str. 65  
85057 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Etage	1. OG
Etagen	1	Carports	1
Zimmer	3,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Mietdauer min.	6
Energieträger	Fernwärme	Frei ab	15.11.2024
Summe Nebenkosten	300 €	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	5.000 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	2.000 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschränkung
Kaltmiete	1.700 €	Max. Personen	5
Zustand	renoviert	Haustiere	Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 3-Zimmerwohnung wurde frisch renoviert und ist vollständig möbliert.

Im ganzen Wohnraum wurde ein neuer Parkettboden verlegt.

Die Küche ist sehr hochwertig und Modern und beinhaltet energiesparende Markengeräte. Dazu gehören eine Spülmaschine, Backofen, Herd, Kühlschrank, Gefrierschrank, Wasserkocher und eine Kaffeemaschine. Der Esstisch ist auf Massivholz.

Das Wohnzimmer hat eine sehr große Couch die sich in der Tiefe noch vergrößern lässt, so dass auch hier nochmal eine Liegefläche von 1,40m Breite entsteht und somit als Gästebett sehr gut zu nutzen ist. Der W-Lan-Fernseher sowie der Couchtisch (ebenfalls aus massiven Holz) runden das Wohnzimmer ab.

Die bodentiefen Fenster bieten einen sehr guten Ausblick und lassen viel Licht in die Wohnung kommen und lassen sich durch Außenjalousien verdunkeln.

Die Zimmer 2 & 3 sind identisch ausgestattet und beinhalten jeweils ein neues großes Boxspringbett (Doppelbett mit 1,80m Breite), ein Kleiderschrank sowie eine Kommode. Alternativ könnte eines der Räume auch als Büro genutzt und vor dem Einzug umgestaltet werden.

Das moderne Bad hat eine Badewanne mit Duschfunktion (mit neuen Bodenfliesen, Duschwand, Spiegelschrank sowie Waschbecken).

Im Abstellraum befindet sich eine Waschmaschine sowie ein Staubsauger der ihnen zur Verfügung steht.

Die Loggia mit Süd- und Westausrichtung bietet die Möglichkeit draußen auf der Couch gemütlich zu verweilen die sich auch zum Bett ausklappen lässt.

Direkt vor der Wohnung befindet sich ein Autostellplatz (Carport). Für Besucher der Anlage stehen der ganzen Wohnanlage zudem 2 Besucherparkplätze zur Verfügung.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde hochwertig und nachhaltig ausgestattet!

Die Elektrogeräte sind alle sehr energiesparend, die Bettwäsche besteht aus Biobaumwolle, viele Möbel sind aus Massivholz. Der Strom besteht zu 100% echtem Ökostrom. Geheizt wird durch Fernwärme.

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Kaltmiete beträgt 1.700€

Die normalen Nebenkosten ca. 300€

Für Strom & Internet ca. 100€

Es fallen keine Maklergebühren an.

An alle Markler -> bitte respektiert, dass wir keine Anfragen wünschen!!!

## Lage

Die Wohnung befindet sich im begehrten westlichen Teil von Ingolstadt. Dieser Bereich bietet kurze Wege zu großen Arbeitgebern wie der Audi, dem Klinikum, Schulen, ... Zudem sind in unmittelbarer Nähe mehrere Einkaufsmöglichkeiten vorhanden (Biomarkt, Discounter, Apotheke) sowie der Westpark mit zahlreichen Shopping- und Freizeitmöglichkeiten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche / Esstisch / TV

# Exposé - Galerie



Küche / Esstisch



Küche

# Exposé - Galerie



Esstisch



Fernseher m. Netflix & Amazon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - A



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer -B



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer - A



Schlafzimmer - B

# Exposé - Galerie



Wahlweise Büro o. Kinderzimmer



Wahlweise Büro o. Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

