

# Exposé

## Penthouse in Ingolstadt

### Lichtdurchflutete Penthouse in bevorzugter Lage in Ingolstadt Süd



Objekt-Nr. OM-325957

### Penthouse

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Springer

Zeppelinstraße 138/140  
85051 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	40.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	310 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in einer exponierten Wohnlage im Ingolstädter Südwesten. Der integrierte Personenaufzug fährt die Geschoße von der Tiefgarage/Keller/Waschküche bis zur Penthouse Wohnung an. Die hellen Räumlichkeiten sind in alle Himmelsrichtungen umgeben von einer Dachterrasse mit über 70 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung befindet sich in bevorzugter Lage im beliebten Südwesten Ingolstadts. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen (Schulzentrum Südwest), Kindergärten, Sport- und Tennisplätze, das Naherholungsgebiet am Baggersee und sogar ein Hallenbad sind schnell erreichbar. Mit dem ÖPNV oder dem Auto sind es nur wenige Minuten zum Hauptbahnhof Ingolstadt (ICE-Halt) und in die Innenstadt.

Das Wohnhaus ist in hochdämmender Ziegelbauweise (Schlagmann POROTON) ausgeführt und hat eine Solaranlage zur Brauchwassererwärmung, eine 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung sowie eine dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Ausstattung der Wohnungen ist hochwertig: Es gibt u.a. eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Fliesen oder Laminat in den Wohnbereichen, Fensterbänke aus Granit und weiß lackierte Innentüren mit Edelstahl-Drückergarnitur. Baubeginn war im Sommer 2013 – die Fertigstellung erfolgte Anfang 2015 (Bj. 2013, HZG Gas, EA-B, 49,5 kWh/m<sup>2</sup>a, EEK A – ein aktueller Energieausweis wird gerade erstellt).

## Ausstattung

Barrierefreier Zugang

Bodentiefe Fenster in allen Zimmern

3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung

Klimaanlage

dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung

Fußbodenheizung

Einbauküche

Gegensprechanlage

Frostsicherer Wasseranschluss auf der Dachterrasse

elektrische Markise

Solaranlage zur Warmwasserbereitung

Personenaufzug

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Diese Immobilie bietet nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lage im beliebten Viertel Haunwöhr, im Süden von Ingolstadt und in unmittelbarer Nähe zur Donau.

Das Viertel Haunwöhr vereint die Vorzüge einer zentralen Lage mit der Ruhe und Schönheit von Grünanlagen. Die Infrastruktur ist hervorragend, was das tägliche Leben besonders angenehm gestaltet.

Die Innenstadt von Ingolstadt ist nur 2,8 km entfernt und sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad bequem zu erreichen. Der Hauptbahnhof ist nur etwa 1,9 km entfernt, eine Bushaltestelle ist in wenigen Metern erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Ärzte, Apotheken und Bäckereien sind ebenfalls fußläufig erreichbar - bei gleichzeitig hohem Freizeitwert (Naherholungsgebiet Baggersee, Spielpark Fort Peyerl, Hallenbad Südwest, Donau-Radwanderweg,...) sowie einem breiten Angebot an Schulen und Kindertagesstätten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie







# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

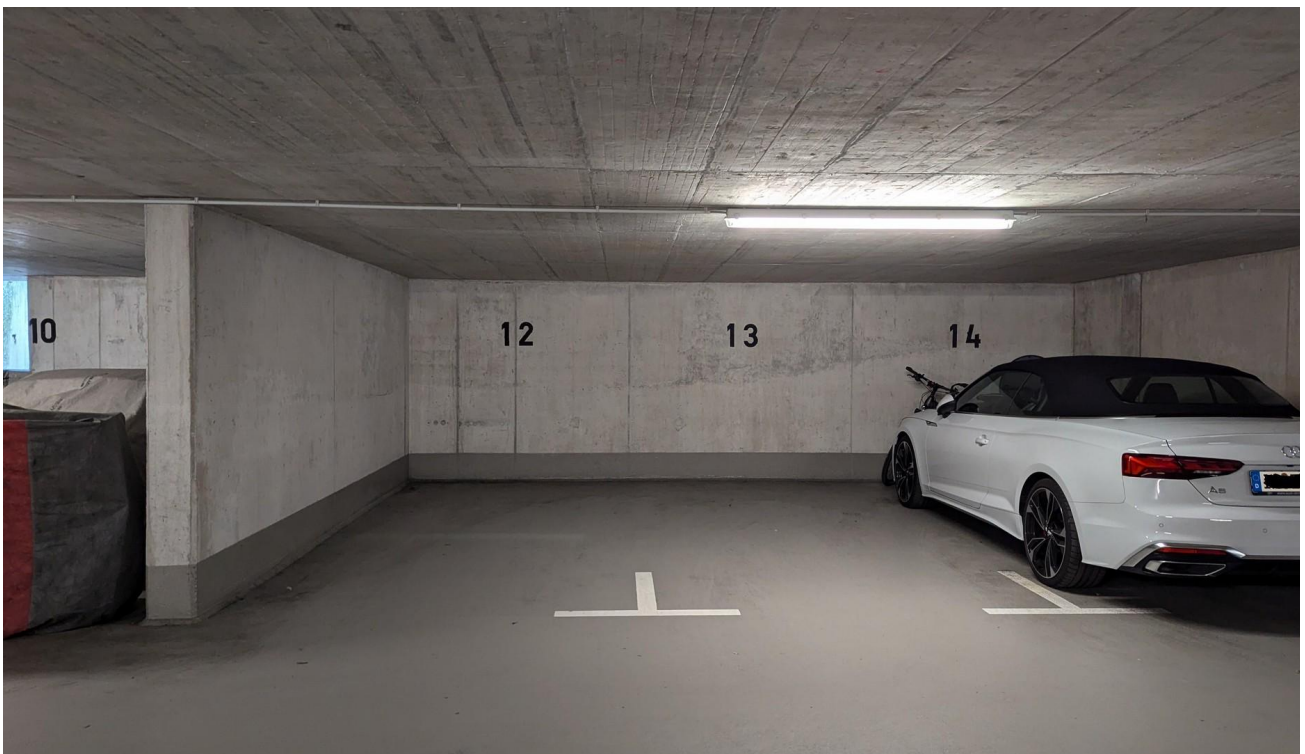


# Exposé - Galerie





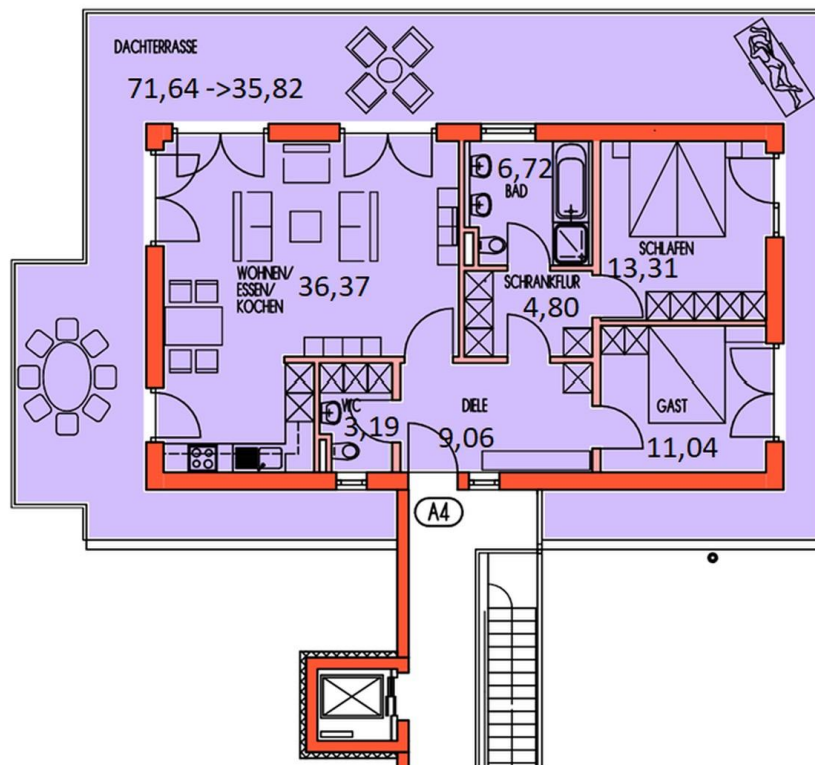
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

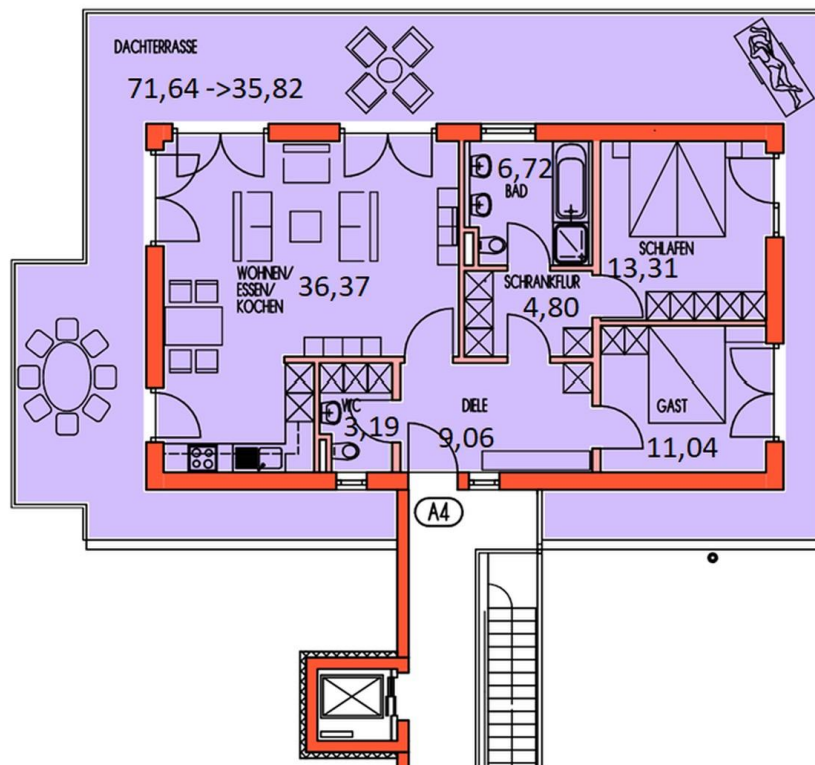


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



Grundriss