



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Charmante 3-Zi.-Dachgeschosswohnung mit Südbalkon im Osten von Ingolstadt!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_930	<b>Stand vom:</b>	11.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Ort:</b>	85055 Ingolstadt / Mailing	<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	2
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	244.900,00 €	<b>Hausgeld:</b>	360,00 €
<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2029-07-16
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1993
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	127.20 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Finest Properties Regensburg GmbH	<b>Name:</b>	Julian Derra
<b>Straße:</b>	D.-Martin-Luther-Str. 2	<b>Ort:</b>	93047 Regensburg
<b>Telefon:</b>	015115719772	<b>E-Mail:</b>	julian.derra@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Herzlich willkommen in dieser charmanten Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung! Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung bietet Ihnen dieses Schmuckstück in einem gepflegten Mehrparteienhaus, erbaut im Jahr 1993, ein komfortables und zugleich behagliches Zuhause. Die Wohnung liegt im ruhigen und beliebten Stadtteil Mailing im Osten von Ingolstadt – einer Gegend, die Ruhe, Erholung und eine ausgezeichnete Anbindung vereint.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein praktischer, hell gefliester Flur. Linker Hand befindet sich das zeitlos gehaltene Badezimmer. Hier erwartet Sie neben einer gemütlichen Badewanne auch ein Waschmaschinenanschluss – ideal für Ihren Alltag.

Gegenüber dem Badezimmer liegt eines der beiden Schlafzimmer. Mit seinen flexiblen Nutzungsmöglichkeiten kann dieser Raum je nach Bedarf als gemütliches Kinderzimmer, ruhiges Homeoffice oder entspannender Rückzugsort gestaltet werden.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der dank seiner offenen Gestaltung lichtdurchflutet und einladend wirkt. Hier lässt es sich wunderbar entspannen, mit der Familie Zeit verbringen oder Gäste empfangen. Der Zugang zum traumhaften Süd-Balkon, der gerade an sonnigen Tagen ein echtes Highlight ist, erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zum Ausklang des Tages mit einem Glas Wein ein.

Daneben befindet sich das zweite, ebenfalls helle Schlafzimmer, das durch seine ruhige Lage einen erholsamen Schlaf garantiert.

Die angrenzende Küche ist mit einer gut erhaltenen Einbauküche ausgestattet, die im Jahr 2016 eingebaut wurde. Hier finden Sie alles, was das Herz eines Hobbykochs höherschlagen lässt. Vom Stauraum bis hin zu allen notwendigen Elektrogeräten ist alles vorhanden. Auch eine kleine Ess-Ecke hat hier Platz. Zudem gibt es einen kleinen, praktischen Abstellraum, der sich perfekt für die Lagerung von Vorräten und Küchenutensilien eignet. So bleibt Ihre Küche stets aufgeräumt und ordentlich.

Der private Dachspitz, welcher von außerhalb der Wohnung über eine Dachluke zu betreten ist, bietet mit einer Nutzfläche von ca. 45m<sup>2</sup> genügend Stauraum. Der Tiefgaragenstellplatz, der zusätzlich für 15.000 € erworben werden muss, befindet sich in einer vor ca. 10 Jahren generalsanierten Tiefgarage.

Das Wohnhaus verfügt über eine Gasheizung aus dem Baujahr des Gebäudes. Die Fußbodenheizung in der Wohnung sorgt für angenehme warme Füße.

Diese Wohnung in Ingolstadt ist nicht nur ein Zuhause mit hoher Lebensqualität, sondern auch eine solide Investition in einer begehrten Wohnlage. Sie bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine zuverlässige Rendite suchen oder für zukünftige Eigennutzer, die Wert auf Charakter, Komfort und einen praktischen Wohnsitz

legen.

**\*\*Weitere Infos und 360 Grad Rundgang auf Anfrage bei uns!\*\***

## **Lage:**

---

Ingolstadt, eine Stadt mit reicher Geschichte, die bis ins 12. Jahrhundert zurückreicht, ist bekannt für ihre gut erhaltene Festungsarchitektur und ihre Bedeutung als einer der zentralen Orte der deutschen Renaissance. Als eine der ersten bayerischen Universitätsstädte hat Ingolstadt eine lange Tradition in Bildung und Kultur, die bis heute das städtische Leben prägt.

Die Stadt ist berühmt für ihren beeindruckenden historischen Kern. Das Kreuztor, eines der Wahrzeichen der Stadt, steht als Beispiel für mittelalterliche Wehrarchitektur und zieht Besucher aus aller Welt an.

Ingolstadt vereint kulturelles Erbe mit modernem Lebensstil. Die Stadt beherbergt das Deutsche Medizinhistorische Museum, das Bayerische Armeemuseum und das Audi-Museum, das Automobilbegeisterte anzieht. Diese Vielfalt macht Ingolstadt zu einem Knotenpunkt für Kultur und Geschichte.

Die Gastronomie in Ingolstadt spiegelt die regionale bayerische Küche wider, bietet aber auch internationale Geschmäcker. Zahlreiche Cafés und Biergärten laden zum Entspannen und Genießen ein, besonders entlang der Donau, die durch die Stadt fließt. Diese Lage am Fluss bereichert das städtische Leben durch idyllische Spazier- und Radwege sowie die Möglichkeit, Wassersport zu betreiben.

Zudem profitiert Ingolstadt von seiner strategischen Lage zwischen München und Nürnberg, was es zu einem attraktiven Wohnort für Pendler macht. Die Stadt ist nicht nur ein historisches Juwel, sondern auch ein dynamischer Wohn- und Arbeitsort in der Metropolregion München.

Das angebotene Objekt liegt im Osten dieser faszinierenden Stadt in einem ruhigen Wohngebiet und bietet direkten Zugang zu all diesen Facetten Ingolstadts. Durch die nahe gelegene Anbindung an die A9 können angrenzende Ballungszentren zügig erreicht werden. Ein Zuhause in Ingolstadt bedeutet, in einer Stadt mit einer einzigartigen Mischung aus Geschichte und Moderne zu leben.

## **Ausstattung:**

---

- DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT SONNIGEM SÜD-BALKON
- HELLER WOHN- UND ESSBEREICH
- FUßBODENHEIZUNG
- BAD MIT BADEWANNE UND WASCHMASCHINENANSCHLUSS

- 2-FACH VERGLASTE HOLZFENSTER MIT MANUELLEN ROLLÄDEN

- EINBAUKÜCHE MIT PRAKTISCHEM VORRATSRaum

- TIEFGARAGENSTELLPLATZ 15.000 EURO

- GROßER PRIVATER DACHSPITZ MIT 45QM NUTZFLÄCHE

**\*\*FÜR WEITERE INFOS UNSER AUSFÜHRLICHES EXPOSÈ ANFRAGEN\*\***

## Sonstiges:

---

Um Zeitverzögerungen zu vermeiden, senden Sie uns bitte bei Anfragen über die Immobilienportale Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer.

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer:

Julian Derra - 0151 15719772

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt.

Jeder KENSINGTON Finest Properties Sales Consultant und somit selbständige Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

Weitere interessante Angebote finden Sie außerdem unter: [www.kensington-regensburg.com](http://www.kensington-regensburg.com)

## Bilder

---

Tipgeber werden



Luftbildaufnahme 1





Einrichtungsbeispiel Büro



Einrichtungsbeispiel Schlafzimmer



Einrichtungsbeispiel Wohnzimmer



Südbalkon



Mehr davon?

**MEHR  
DAVON?**

Weitere Informationen & Bilder  
erhalten Sie gern auf Anfrage  
oder im Exposé.

Sprechen Sie uns an!

**KENSINGTON**  
Finest Properties International