Morgensonne & Abendlicht: 3-Zimmer-Wohnung mit 27 m² Dachterrasse in Lenting



Sudetenstraße 7, 85101 Lenting

Details

externe Objnr	ZAO2608
Status	Aktive Vermarktung
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	1
Kaufpreis	349.000,00 €

Außen-Provision	2,38 % aus dem Kaufpreis inklusiv MwSt. vom Käufer
Hausgeld	219,00 €
Provisionspflichtig	Ja
Stellplatzanzahl	2
Wohnfläche	84 m²
Nutzfläche	12 m²
Balkon/Terrasse Fläche	27 m²

Ihr Ansprechpartner
Herr Florian Eckert
Immobilien Bernhardt e.K.
Friedrichshofener Straße 1f
85049 Ingolstadt

Tel.: 0841483861

E-Mail: f.eckert@immobilienbernhardt.de

Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	6
Baujahr	2014
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	94,7 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	27.08.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2014
wesentlicher Energieträger	Pellet

Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Pellet
Boden	Fliesen
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	3
Balkon/Terrasse	Ja
Stellplätze	1 Carport 1 Freiplatz
Terrasse	Ja
Abstellraum	Ja
Küche	Einbauküche
Verfügbar ab (Text)	sofort bezugsfertig!
Haustiere	Ja

Beschreibung

27 m² Dachterrasse mit Ost- und Westseite, 3 Zimmer, Einbauküche, 2 Stellplätze, sofort frei: Diese neuwertige Wohnung (Baujahr 2014, KfW-70, Pelletheizung mit Fußbodenheizung) hat ein Hausgeld von nur 219 € im Monat – inklusive Heizung und Wasser. Durchgehend pflegeleichte Fliesenböden machen sie ideal auch für Haustiere. Morgens Frühstück in der Sonne, abends Licht bis zum Sonnenuntergang: Die großzügige Dachterrasse wird Ihr Lieblingsplatz. Eine Markise ist nach Gemeinschaftsordnung zulässig.

Die helle Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Sechsparteienhauses. Mittelpunkt ist der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 29,6 m², Einbauküche und Theke. Das Schlafzimmer (ca. 15 m²) bietet viel Platz, das zweite Zimmer (ca. 11,6 m²) eignet sich ideal als Arbeitszimmer fürs Homeoffice, als Gäste- oder Kinderzimmer. Dazu kommen ein Tageslichtbad (ca. 7 m²) mit Badewanne, bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch und Anschluss für Ihre Waschmaschine sowie eine praktische Speisekammer direkt an der Küche.

Die Wohnung ist durchgehend gefliest: im Wohnbereich großformatig, in den Zimmern in warmer Holzoptik. Das sieht wohnlich aus und ist mit der Fußbodenheizung besonders effizient – die Gemeinschaftsordnung sieht keine Einschränkung der Tierhaltung vor.

Ca. 70 m² Innenfläche zuzüglich Dachterrasse (ca. 27 m², zur Hälfte angerechnet) ergeben ca. 84 m² Wohnfläche laut Wohnflächenberechnung des Architekten. Dazu gehört ein eigener Kellerraum mit ca. 12 m², ein Carport-Stellplatz und zusätzlicher Außenstellplatz davor.

Ihr Ansprechpartner
Herr Florian Eckert
Immobilien Bernhardt e.K.
Friedrichshofener Straße 1f
85049 Ingolstadt

Tel.: 0841483861

E-Mail: f.eckert@immobilienbernhardt.de

Lage

Lenting liegt direkt nördlich von Ingolstadt. Die A9-Anschlussstelle Lenting ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso das Audi-Werk, der Interpark und die Ingolstädter Innenstadt. Das INVG-Busnetz verbindet Lenting regelmäßig mit dem ZOB und dem Hauptbahnhof.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und Ärzte befinden sich im Ort, ebenso zwei Kindergärten sowie die Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen gibt es in Kösching, Gaimersheim und Ingolstadt. Für Ausflüge ins Grüne ist der Naturpark Altmühltal schnell erreichbar.

Ausstattung Beschreibung

+ Durchgehend gefliest:
großformatige Fliesen im Wohn-/Essbereich und Flur,
Fliesen in Holzoptik (Dielenformat) in Schlaf- und Arbeitszimmer.
Robust, kratzfest und pflegeleicht.
+ Fußbodenheizung in allen Räumen, gespeist von einer Pellet-Zentralheizung.
Mit den Fliesen ergibt das eine gleichmäßige, effiziente Wärmeverteilung.
+ Massivbau mit 36,5 cm Ziegelmauerwerk
+ 3-fach verglaste Kunststofffenster
+ Rollläden
+ Einbauküche mit Theke, Speisekammer
+ Tageslichtbad mit Badewanne, bodengleicher Dusche,
Doppelwaschtisch und Waschmaschinenanschluss
+ Dachterrasse ca. 27 m^2 mit Ost- und Westseite
+ Eigener Kellerraum ca. 12 m^2, gemeinschaftlicher Waschraum
+ Carport-Stellplatz und zusätzlicher Außenstellplatz davor,
im Kaufpreis enthalten

Sonstige Angaben

Das Hausgeld beträgt 219 € monatlich und enthält bereits Heizung, Warmwasser und Wasser sowie den Anteil der Wohnung an der Zuführung zur Erhaltungsrücklage (ca. 239 € im Jahr). Die Heiz- und Warmwasserkosten der Wohnung lagen zuletzt bei ca. 600–830 € im Jahr.

Energieverbrauchsausweis: Endenergieverbrauch 94,7 kWh/(m^2·a), Energieeffizienzklasse C, wesentlicher Energieträger Holzpellets, Baujahr 2014.

Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümerversammlungen, Wirtschaftsplan und Jahresabrechnungen stellen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse gerne zur Verfügung.

Alle Objektangaben stammen vom Eigentümer. Immobilien Bernhardt e.K. übernimmt hierfür keine Gewähr.

Ihr Ansprechpartner
Herr Florian Eckert
Immobilien Bernhardt e.K.
Friedrichshofener Straße 1f
85049 Ingolstadt

Tel.: 0841483861

E-Mail: f.eckert@immobilienbernhardt.de

Bei den als „KI“ gekennzeichneten Bildern handelt es sich um digital erzeugte Einrichtungsbeispiele. Möbel und Dekoration sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstands. Aus Gründen des Datenschutzes wurden auf der Drohnenaufnahme benachbarte private Bereiche unkenntlich gemacht.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden.

Ihr Ansprechpartner
Herr Florian Eckert
Immobilien Bernhardt e.K.
Friedrichshofener Straße 1f
85049 Ingolstadt

Tel.: 0841483861

E-Mail: f.eckert@immobilienbernhardt.de