



# **Großzügige Wohnung mit großen Balkon, Gartenanteil & Garage direkt am Zucheringer Wald**

**85051 Ingolstadt / Zuchering, Dachgeschosswohnung zum Kauf**

**Objekt ID: 158**

**Wohnfläche ca.: 126,50 m<sup>2</sup> - Zimmer: 2,5 - Kaufpreis: 385.000 EUR**





## Großzügige Wohnung mit großen Balkon, Gartenanteil & Garage direkt am Zucheringer Wald

Objekt ID	158
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	85051 Ingolstadt / Zuchering
Wohnfläche ca.	126,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1982
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Kamin, Keller, Separates WC
Käuferprovision	2,00 zzgl. MwSt.
Kaufpreis	385.000 EUR





## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen diese besondere Wohnung im Dachgeschoss des einzigartigen Zweifamilienhaus im Ingolstädter Süden in Zuchering zum Kauf an. Das Haus befindet sich auf einem 667 m<sup>2</sup> großem Grundstück in einem ruhigen Wohnviertel direkt angrenzend an den Zucheringer Wald.

Im Preis enthalten ist eine Doppelgarage sowie ein Gartenanteil (Freisitz), sowie ein Kellerraum.

Die Immobilie wurde im Jahr 1982 in massiver Ziegelbauweise errichtet und überzeugt durch eine sehr großzügige Raumaufteilung. Die Wohnung befindet sich in oberem Geschoss des Zweifamilienhauses. Das Haus kann auch im gesamten erworben werden. Das Haus ist derzeit noch nicht in Eigentumswohnungen geteilt. Dies wird dann zum Kauf hin vorbereitet. Das Dachgeschoss kann bereits technisch vom Erdgeschoss wirtschaftlich getrennt werden, da eigene Zähler für Wasser, Strom, etc. bereits vorhanden sind. Vom Balkon aus haben Sie einen unverbauten Blick ins Grüne.

Das besonders große Wohnzimmer könnte in ein zweites Schlafzimmer ausgebaut werden.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

Obergeschoss: Kochen 14,79 m<sup>2</sup>, Essen 16,69 m<sup>2</sup>, Wohnen 30,68 m<sup>2</sup>, Bad/WC 9,77 m<sup>2</sup>, Schlafen 17,38 m<sup>2</sup>, WC 2,09 m<sup>2</sup>, Diele 22,14 m<sup>2</sup>, Speis 4,64 m<sup>2</sup>, Balkon zu 50%: 8,50 m<sup>2</sup>  
Gesamt OG: ca. 126,50 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss: Flur, Heizraum und Öllager, Kellerabstellräume, gemeinschaftliche Waschküche, Gemeinschaftsraum

Gegen Aufpreis kann ein eigener Gartenteil dazu erworben werden.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie in einem Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Besondere Merkmale:

- Massivbauweise
- Großer überdachter Balkon
- Gartenanteil (Freisitz)
- Doppelgarage
- Gemütlicher Kachelofen
- 2-fach verglaste Fenster
- Fußbodenheizung
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Gemeinschaftswaschkeller
- Eigene Kellerabstellräume
- Sehr geräumige Zimmergrößen





Weitere Infos und Unterlagen erhalten Sie separat nach der Besichtigung.

## Sonstiges

Bei Kontaktaufnahme bitte folgende Angaben mitteilen, damit wir Ihnen eine entsprechende Servicequalität bieten können: Vor-/Nachname, E-Mail Adresse und Telefonnummer. Nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrags ist eine Käuferprovision in Höhe von 2,00% vom Kaufpreis inkl. der aktuellen gesetzlichen Ust. fällig. Mit dem Eigentümer wurde eine Maklerprovision in gleicher Höhe vereinbart.

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 Rußwurm & Fisteo Immobilien GbR übernommen wird. Dargestellte Möbel und Einbauten sind beispielhaft. Die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme für die Möblierung geeignet.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	14.09.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1982
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	111,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D





## Lage

Die Immobilie befindet sich in traumhafter Lage im Ingolstädter Stadtteil Zuchering. Es handelt sich um ein Eckgrundstück mit unmittelbarem Zugang zum Zucheringer Wald, welcher erholsame Spaziergänge und Erholungsmöglichkeiten bietet. Ebenso bieten im Ort ansässige Vereine verschiedene sportliche Freizeitaktivitäten an. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ideal. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte etc. sind schnell zu erreichen.

Wichtige Entfernungen:

Ingolstadt Zentrum: 7 Km  
nächster Supermarkt: 600 Meter  
nächstes Restaurant: ca. 250 Meter  
Kindergärten: Umkreis von 1000 Metern  
Grundschule: 200 Meter  
Gewerbepark Ingopark: 2,2 Km  
Autobahn A9 - Manching: 6 Km



