



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



Cusanusstraße Ingolstadt

Kaufpreis:
248.000 EUR

PLZ 85049

Baujahr 1992

Objektart Bestand



Objektinformationen

Anzahl der Zimmer	2
Wohnfläche	51,89 m ²
Etage	1
Etagenanzahl	3
Kaltmiete	468,82 EUR mtl. (incl. Stellplatz)
Hausgeld	168,00 EUR mtl. (incl. Stellplatz)
Letzte Mieterhöhung	August 2019
Kaufpreis TG Stellplatz	15.000 € (Duplex unten)
Besonderheiten	Balkon und Keller vorhanden, Fernwärme.
Energiekennwert	101,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		248.000 EUR
■ Notarkosten:	1,50 %	3.720,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	8.680,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	1.240,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	5,50 %	13.640,00 EUR
Gesamtkosten:		261.640,00 EUR

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





Suchergebnis nach "martha"

[Redacted]

583,30

02.06. Überweisungen

[Redacted]

583,30

04.05. Überweisungen

[Redacted]

583,30

06.04. Überweisungen

[Redacted]

583,30

02.03. Überweisungen

[Redacted]

583,30

02.02. Überweisungen

[Redacted]

583,30

05.01. Überweisungen



Beschreibung

Objektbeschreibung:

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. OG einer 1992 erbauten, modernen Wohnanlage am Rande des Haslangparks (Nordwesten von Ingolstadt) in verkehrsarmer, idyllischer Lage.

Das Klinikum sowie das Westpark-Einkaufszentrum sind in nur wenigen Gehminuten zu erreichen.

Die gepflegte Wohnanlage umfasst insgesamt 56 Eigentumswohnungen, verteilt auf zwei getrennte Baukörper mit einer Tiefgarage.

Der nach Westen ausgerichtete Balkon lädt insbesondere in den Sommermonaten zum Verweilen und Sonnenbaden ein. Das Badezimmer ist mit Wanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet und komplettiert diese attraktive Wohnung.

Ein Duplex-Stellplatz unten für Ihr Auto und ein Kellerraum gehören ebenfalls zur Wohnung.

Die Eigentumswohnung ist seit Erstbezug im Jahr 1994 vermietet und die Kaltmiete ist aktuell 468,82 € pro Monat incl. Stellplatz. Die letzte Mieterhöhung wurde im August 2019 ausgesprochen über 50 €. Die Warmmiete beträgt 583,30 € pro Monat.

Es sind keine Mietrückstände vorhanden, die Mieterin zahlt ihre Miete immer pünktlich (siehe Bild).

Für die Mietkaution wurde ein Mietkautionssparbuch angelegt.

Das monatliche Hausgeld beträgt 168,00 € für die Wohnung und dem TG-Stellplatz (Duplex unten).

Die Fassade wurde im Jahr 2020 saniert.

Im Jahr 2016 wurde das Fahrblech vom Duplexparker erneuert.

Rücklagen

Der Stand der Rücklagen zum 31.12.2018 ist wie folgt:

- Haus: 128.513,02 €
- Tiefgarage: 59.396,37 €
(zzgl. Festgeld und 2 Bausparverträge)

Ausstattung:

Die gemütliche 2 ZKB- Wohnung besticht auf seinen 51,83 Quadratmeter Wohnfläche durch eine wohnfreundliche Raumaufteilung, bestehend aus einem großen, hellen Wohnzimmer mit Balkon, einem Schlafzimmer sowie einer abgetrennten Küche auf der südlichen Seite der Wohnung.



Die Wohnräume sind mit einem hellen Teppichboden, Bad und Küche mit hellen Fliesen ausgestattet. Selbstverständlich befinden sich auch moderne Kunststofffenster in der Wohnung.

Lage:

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe der Wohnanlage (z.B. Westpark- Einkaufszentrum, Edeka, div. Bäcker am Westparkkreisel).

Das Klinikum Ingolstadt befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Auch die Firma AUDI ist mit einem PKW in ca. 5-10 Minuten erreichbar.

Eine optimale Busverbindung ist vorhanden.

Sportbegeisterte kommen ebenfalls auf ihre Kosten. Ein großes Sportzentrum (TV 1861 Ingolstadt), der Ingolstädter Golfplatz sowie zahlreiche Badeseen sind bequem und schnell zu erreichen.

Sonstiges:

Die Wohnanlage wird professionell verwaltet. Eine angemessene Instandhaltungsrücklage ist vorhanden. Sämtliche periodischen Instandhaltungsmaßnahmen sind immer regelmäßig durchgeführt worden, so dass kein „Instandhaltungsstau“ besteht. Die Hausverwaltung macht einen hervorragenden Job.

Ein Besichtigungstermin ist unter Berücksichtigung der Corona Regeln und nach Absprache mit der Mieterin möglich.

Bewertungen zur Lage

- [Immobilienbewertung](#)
- [Wohnlagenkarte](#)
- [Demographiebericht Ingolstadt](#)
- [Prognos Zukunftsatlas](#)



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11