



FECHNER IMMOBILIEN
— INGOLSTADT —

Kapitalanlage in West - Brutto-Anfangsrendite p.a. 3,39%, langfristiger und guter Mieter vorhanden

Objekt-Nr. 4554 – Wohnung zum Kauf in 85049 Ingolstadt



Kaufpreis	217.000 €
Stellplatzanzahl (Tiefgar...)	1
Hausgeld	263,14 €
Wohnfläche	ca. 61,33 m ²
Zimmer	2
Endenergieverbrauch	97,60 kWh/(m ² *a)
Hauptenergieträger	Gas
Baujahr (Energieausweis)	1993
Energieeffizienzklasse	C
Gültig bis	06.04.2027
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Etagen	3
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Zimmer	2
Kategorie	Standard
Baujahr	1993
Befeuerungsart	Gas
Lage im Objekt (Etage)	2
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel/Sat-TV	Ja
Küche	Einbauküche
Stellplatzart	Tiefgarage

FECHNER IMMOBILIEN

Daniel Fechner

85053 Ingolstadt

Manchinger Straße 54

Telefon: +49 (841) 88 54 71 12

Telefax: +49 (841) 88 54 71 28

daniel.fechner@fechner-immobilien.com



Tiefgaragenstellplätze	1
Stellplatzpreis (Tiefgara...	12.800 €
Unterkellert	Ja
verfügbar ab	Für Kapitalanleger.
Verkaufstatus	offen
Vermietet	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
Zustand	gepflegt

Beschreibung

📍 85049 Ingolstadt

Verkauft wird eine geräumige 2-Zimmer-Wohnung in einer gepflegten Wohnanlage, welche bereits viele Jahre an einen sehr guten Mieter vermietet ist. Gerne würde der Mieter weiter in der Immobilie wohnen, weshalb bevorzugt ein Kapitalanleger gesucht wird.

- + Tiefgaragenstellplatz vorhanden (12.800,- €)
- + eigenes Kellerabteil vorhanden
- + Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- + kleiner Westbalkon
- + sehr ordentlicher Mieter
- + Brutto-Anfangsrendite p.a. ca. 3,39% bei einer Kaltmiete von 650,- € pro Monat.
- + professionelle Hausverwaltung inkl. Rücklagenbildung

Bereits erledigt: In den letzten Jahren wurden die Fassade und die Fenster von außen sowie die innenliegenden Treppenhäuser gestrichen.

Der Erwerb ist für den Käufer provisionsfrei.

Ausstattungsbeschreibung

Gerne beschreiben wir Ihnen kurz die Innenausstattung der Immobilie:

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollos (ausgenommen Erker)

Böden: In allen Wohn- und Schlafräumen Teppichboden, die Küche ist mit einem PVC Bodenbelag versehen, das Bad ist hell gefliest

Bad: weiß gefliest (nicht raumhoch, circa 2/3) mit Badewanne und Duschvorrichtung, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss

Einbauküche: im Kaufpreis enthalten und ausgestattet mit den üblichen Elektro-Geräten (Kühlschrank, Elektroherd und Backofen).

Sonstiges

Wir sind für Sie da - und das bereits seit 20 Jahren!

Ausgezeichnet vom FOCUS-Magazin als Top-Immobilienmakler - seit 2013 in Folge
Ausgezeichnet vom BELLEVUE-Magazin als Best Property Agent - seit 2012 in Folge

FECHNER IMMOBILIEN ist Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD, dem Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. sowie bei IMMOEBS e.V., der Verein der Ehemaligen und Förderer der Post-Graduate- und Masterstudiengänge zur Immobilienökonomie an der European Business School und der Universität

Regensburg.

Gerne beraten wir Sie im Hinblick auf den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Ihr Ansprechpartner steht Ihnen gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Ihr Team von FECHNER IMMOBILIEN.

Bilder

Der Westbalkon



Heller Erker



Geräumiges Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche mit Einbauküche



Badezimmer innenliegend



Eingangsbereich



Lage und Umgebung

📍 85049 Ingolstadt (Bitte kontaktieren Sie uns für die genaue Adresse)

Die Wohnung befindet sich im Ingolstädter Nordwesten im Wohngebiet "Hollerstaude" - genauer: in der Cusanusstraße. Die Lage rund um den Haslangpark erfreut sich aufgrund der sehr guten Infrastruktur (Westpark, GVZ, Audi AG, Klinikum, Bio-Supermarkt, Banken, Metzgereien, Bäcker etc.) hoher Beliebtheit - Kriterien, die immer wichtig sind im Hinblick auf eine schnelle Anschlussvermietung und stabile Mieterträge.

Die Westausrichtung der Wohnung sorgt insbesondere am späteren Nachmittag für Sonne in den Wohnräumen oder auf dem Balkon - durch die Lage im 2. Obergeschoss (= oberste Etage, keine Wohneinheit darüber) genießen Sie einen angenehmen Ausblick auf die Grünflächen zwischen den Häusern.



Grundrisse

Grundriss

