



Leckerbissen für Kapitalanleger!



Objekt-Nr:	KI797
PLZ:	85049
Ort:	Ingolstadt
Strasse:	Cusanusstraße 6

Objektbeschreibung:

Dieses schicke Singleparadies befindet sich im 1. OG einer 1993 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.

Eine zentrale Tiefgarage zum bequemen Parken ist selbstverständlich vorhanden.

Ausstattung:

Die gemütliche 2 ZKB- Wohnung besticht auf seinen ca. 52 m² Wohnfläche durch eine wohnfremdliche Raumaufteilung, bestehend aus einem großen, hellen Wohnzimmer mit Balkon, einem hübschen Schlafzimmer sowie einer abgetrennten Küche auf der südlichen Seite der Wohnung.

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.

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

Ein zusätzliches Kellerabteil sowie ein eigener TG- Stellplatz (Duplexparker) runden das attraktive Angebot ab.

Lage:

Der Standort Ingolstadt zählt zu den stärksten Entwicklungsregionen in Bayern und verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Nachbarstädte München, Nürnberg, Augsburg und Regensburg sind jeweils in nur ca. 45 Autominuten erreichbar.

Dieses attraktive Renditeobjekt befindet sich in guter Lage im begehrten Ingolstädter Westen. Das Westpark-Einkaufszentrum sowie das Klinikum Ingolstadt liegen in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß zu erreichen. Zudem ist eine optimale Busverbindung gegeben.

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 Wohnung ist vermietet. Die Mieterin wohnt bereits seit 1994 in der Wohnung und bezahlt derzeit eine Kaltmiete von 418,82 € inkl. TG- Stellplatz. Hinzu kommen noch die BK- Vorauszahlung des Mieters von 114,48 € monatlich, was monatliche Gesamtmieteinnahmen von demnach 533,30 € ausmacht.

Der Kaufpreis für die Immobilie beläuft sich auf insgesamt 99.000 EUR (inkl. TG-Duplex-Stellplatz) ohne zusätzliche Maklerprovision!

Unter Berücksichtigung der monatlichen Hausgeldzahlungen in Höhe von derzeit 167,00 € sowie der Mieteinnahmen ergibt sich für Kapitalanleger eine interessante und solide Kapitalanlage in attraktiver Wohnlage.

Noch wichtig:

Die Wohnanlage wird professionell verwaltet. Eine angemessene Instandhaltungsrücklage ist vorhanden und sämtliche anstehenden periodischen und sonstigen Instandhaltungsmaßnahmen sind regelmäßig durchgeführt worden, so dass kein "Instandhaltungsstau" besteht. Die Eigentümerstruktur der Wohnanlage setzt sich aus ca. 70% Kapitalanlegern und 30% Eigennutzern zusammen.

Weitere Angaben:

Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung
Wohnfläche:	ca. 51,83 m ²
Anzahl Zimmer:	2,00
Anzahl Stellplätze:	1,00
Kaufpreis:	99.000,00 EUR
Hausgeld:	167,00 EUR
Mieteinnahmen pro Monat:	533,30 EUR
Baujahr:	ca. 1993
Zustand:	Gepflegt
Energieverbrauchskennwert:	99,90
Energieausweis:	Energieverbrauchskennwert
Jahr der letzten Modernisierung:	2006
Heizungsart:	Fernwärme
Boden:	Teppichboden
Fahrstuhl:	Kein Fahrstuhl
Bad:	Dusche und Wanne
Küche:	ohne Einbauküche
Küche mit Fenster:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Ausrichtung Balkon/Terrasse:	Westen
Kabel Sat TV:	Ja
Ausstattungsqualität:	Normal



Wohnzimmer



Blick vom Balkon



Schlafzimmer



Flur



Küche



Badezimmer



Außenansicht



Grundriss

Ihr Ansprechpartner:

Hausverwaltung Michael Specht e.K.

Haslangstr. 58
85049 Ingolstadt

Tel.: 0841-88554115

Mobil: 0177-2341371

Fax: 0841-485321

Email: verkauf@specht-immobilienservice.deUrl: www.hausverwaltung-specht.de**Objekt-Sofort-Anfrage****Exposé drucken**

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 und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.