

BEI DIESEM PREIS MACHT DER HAUSKAUF NOCH SPASS



Eckdaten

Immobilienart:	Reiheneckhaus
Adresse:	Arthur-Behr-Str. 52, 86633 Neuburg a. d. Donau Stadtteil Heinrichsheim
Zimmerzahl:	5
Grundstücksfläche:	294 m ²
Wohnfläche:	Ca. 152 m ²
Nutzfläche:	Ca. 53 m ²
Etagen:	Keller-, Erd-, Dachgeschoss und ausgeb. Spitzboden
Zustand:	Gepflegt
Baujahr:	1993
Anzahl Schlafzimmer:	1
Anzahl Kinderzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Terrasse:	Ja
Balkon:	Ja
Gäste-WC:	Ja

Keller:	Ja
Vermietet:	Ja (mtl. Nettomiete 860,00 €)
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis liegt vor:	Ja
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	141,8 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse:	E
Energieausweis vom:	14.07.2016
Energieausweis gültig bis:	13.07.2026
Garagenanzahl:	1
Kfz-Stellplatz:	1 (vor der Garage)

Kaufpreis: € 330.000,00
Keine Käuferprovision!

K & F Immobilien e. K.
Inhaber: Gerhard Fischermeier
 Zertifizierter Immobilienmakler (DIA)® nach EU-Norm DIN EN 15733
Immobilienvermittlung und -bewertung

Mitglied im



Wagnerwirtsgasse 1
 85049 Ingolstadt
 Tel: (0841) 93159112
 Fax: (0841) 9312782
info@k-und-f-immobilien.de
www.k-und-f-immobilien.de

Lage

Die Stadt Neuburg a. d. Donau als Mittelzentrum hat derzeit rd. 30.000 Einwohner und liegt ca. 23 km südwestlich vom Oberzentrum Ingolstadt. Die Arthur-Behr-Straße im Stadtteil Heinrichsheim befindet sich etwa 4 km östlich vom Neuburger Zentrum entfernt und liegt in einem angenehmen Wohngebiet. Die unmittelbare Umgebung ist dort geprägt von Doppel- und Reihenhausbauung.

Objekt

Sie finden hier ein vermietetes Reiheneckhaus mit Einzelgarage vor. Keller-, Erd- und Dachgeschoss, sowie ein wohnlich ausgebauter Spitzboden bieten ca. 152 m² Wohnfläche (Terrasse und Balkon sind jeweils nur zur Hälfte hierbei berücksichtigt) und rd. 53 m² Nutzfläche (Keller). Weitere Lagerfläche bietet der Garagenspeicher. Die Ausstattung und der Zustand des Hauses ist gut und entspricht dem Alterstyp des Gebäudes.

Vom Wohnzimmer gelangt man auf die überdachte Südterrasse und in den Garten. Der erneuerte Ostbalkon ist vom Schlafzimmer erreichbar.

Mietkonditionen:

=====

Das Haus ist seit 01.03.2001 an eine 4-köpfige Familie vermietet. Die aktuelle Nettomiete beträgt ab 01.09.2016 monatlich 860,00 Euro. Die entsprechende Mietanpassung auf diese Höhe wurde bereits von den Mietern schriftlich akzeptiert. Die Gartennutzung und Pflege, sowie der von der Stadt erforderliche Räum-, Streu- und Kehrdienst ist auf dem Mieter übertragen. Bei Mietbeginn wurde eine Mietkaution i. H. v. zwei Monatsnettomieten (damals 2.800,00 DM) vereinbart.

Folgende Neben-/Betriebskosten verrechnet der Mieter direkt mit den Versorgern/Lieferanten:

- Gas
- Müll
- Wasser/Kanal
- Kabelfernsehen
- Strom
- Telefon/Internet
- Heizungswartung

Folgende Kosten trägt seither der Vermieter, ohne dass er sie auf den Mieter umlegt:

- Grundsteuer (vierteljährlich rd. 51,00 €)
- Kaminkehrer (jährlich rund 58,00 €)
- Brandversicherung (jährlich rd. 46,00 €)

+++ BITTE HABEN SIE VERSTÄNDNIS, DASS WIR AUS RÜCKSICHT UND AUF WUNSCH DES MIETERS ZUM SCHUTZ SEINER PRIVATSPHÄRE, KEINE BILDER VON DEN INNENRÄUMEN VERÖFFENTLICHEN. +++

Ausstattung

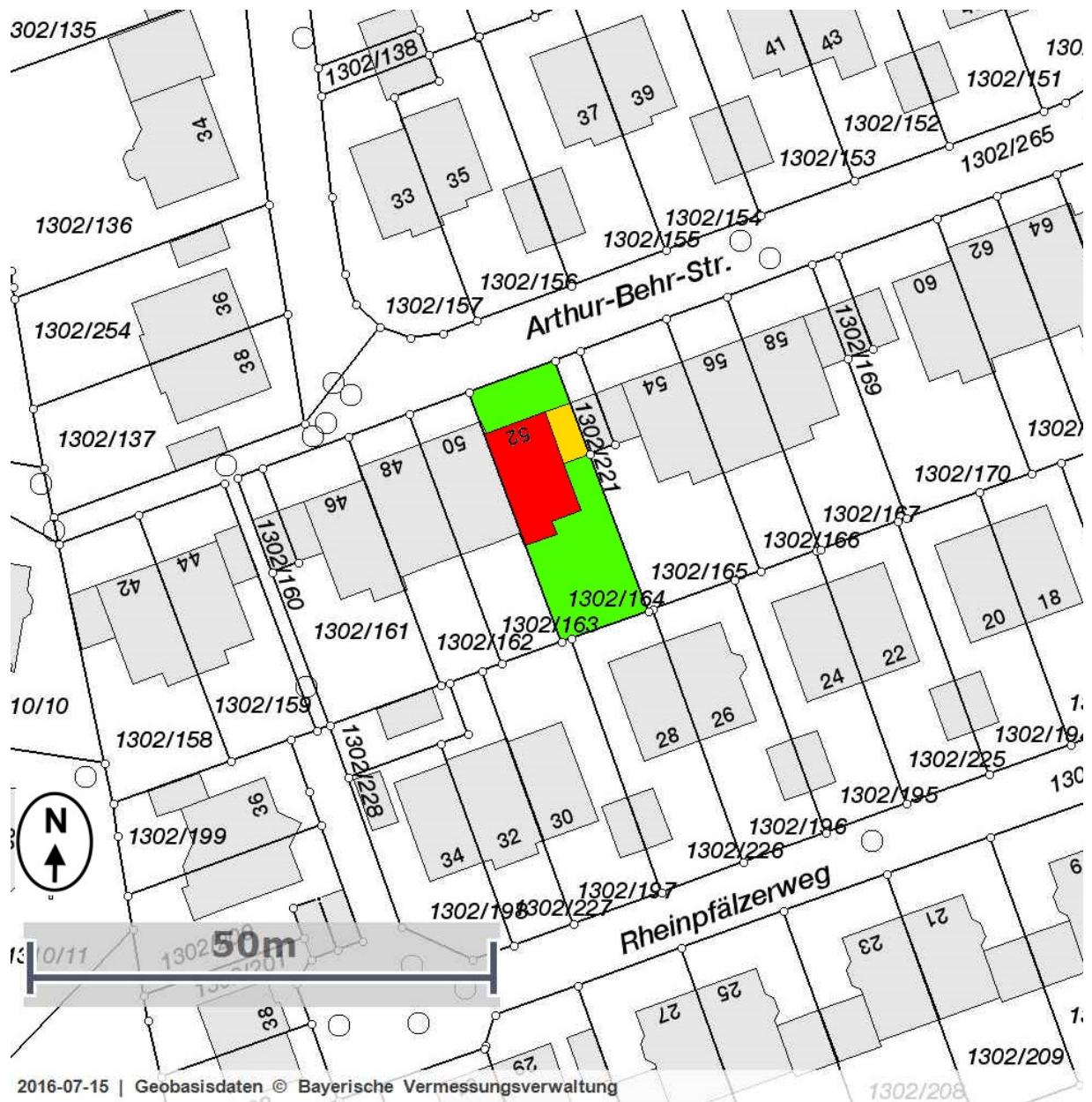
- Massivbauweise (Beton und Ziegel)
- Satteldach
- Holzfenster mit Rollläden
- Gaszentralheizung mit Heizkörper und zus. Fußbodenerwärmung im Bad
- Vorbereitete Leitungen zur Installation von Kollektoren auf dem Dach zwecks Unterstützung zur Brauchwassererwärmung
- Innentreppe mit Steinbelag (in den Spitzboden führend -->freitragend in Holz)
- Elektroinstallation in Rohrsystem
- Laminat- und Fliesenböden
- Doppelzügiger Kamin

Sonstiges

Interesse? Rufen Sie doch einfach bei Herrn Fischermeier unter der Tel.-Nr. 0841-93159112 an oder schauen Sie sich das Objekt vorab auf unserem Videokanal bei Youtube an unter <https://www.youtube.com/user/kundfimmobilien>

Weitere Informationen über uns und unsere Angebote finden Sie auf unserer Homepage unter <http://www.k-und-f-immobilien.de>

Alle Immobilienangaben stammen vom Eigentümer und sind von uns nicht überprüft. Für deren Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der Kaufvertrag.



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG ERDGESCHOß

1. Küche	2,51 x 3,51 + 1,10 x 1,21	= 10,14 qm
2. Speis	1,10 x 2,29	= 2,52 qm
3. Essen	3,33 x 3,25 - 0,30 Kamin	= 10,52 qm
4. Wohnen	6,46 x 3,77 + 1,50 x 3,01	= 28,87 qm
5. Flur	3,01 x 1,30	= 3,91 qm
6. WFG + Gardr.	3,51 x 1,35 + 1,26 x 1,37	= 6,46 qm
7. WC	1,15 x 2,01	= 2,31 qm
8. Terrasse	2,50 x 4,0 - 0,5	= 5,00 qm

69,73 qm

- 3% Rohbaum. 2,09 qm

67,64 qm

=====

1. STOCK

1. Kind 1	3,01 x 5,14	= 15,47 qm
2. Eltern	3,33 x 5,51 - 0,30 Kamin	= 18,05 qm
3. Kind 2	3,01 x 5,39	= 16,22 qm
4. Flur	3,01 x 1,20	= 3,61 qm
5. Bad	3,33 x 3,63	= 12,08 qm
6. Balkon	3,50 x 1,45 - 0,5	= 2,53 qm

67,96 qm

- 3% Rohbaum. 2,03 qm

65,93 qm

=====

SPITZBODEN

Raumh. über 2 m: 2,7 m x 4,5 = 12,15 qm
0,6 m x 2,0 = 1,20 qm

+ -----
13,35 qm

Raumh. 1 - 2 m: 1,2 m x 4,5 = 5,4 : 2 = 2,70 qm
1,2 m x 6,46 = 7,75 : 2 = 3,87 qm

+ -----

Abzügl. Mittelwand 3,5 m x 0,10

19,92 qm
= 0,35 qm

- -----

Abzügl. Kamin

19,57 qm
= 0,30 qm

- -----

- 3%

19,27 qm
0,58 qm

- -----

18,69 qm

=====

Gesamt: 67,64 m² + 65,93 m² + 18,69 m² =

152,26 m²

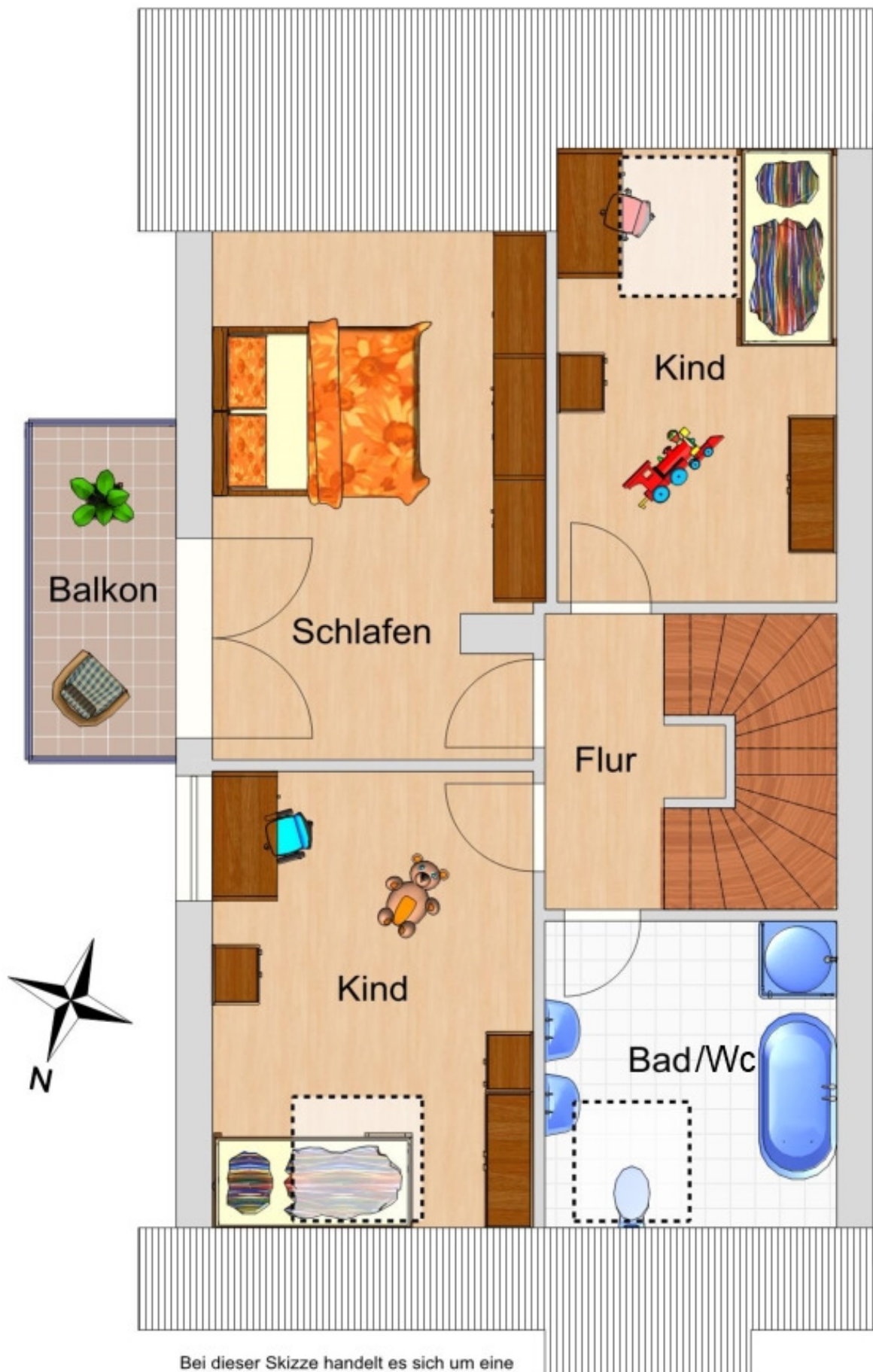
=====

Erdgeschoss



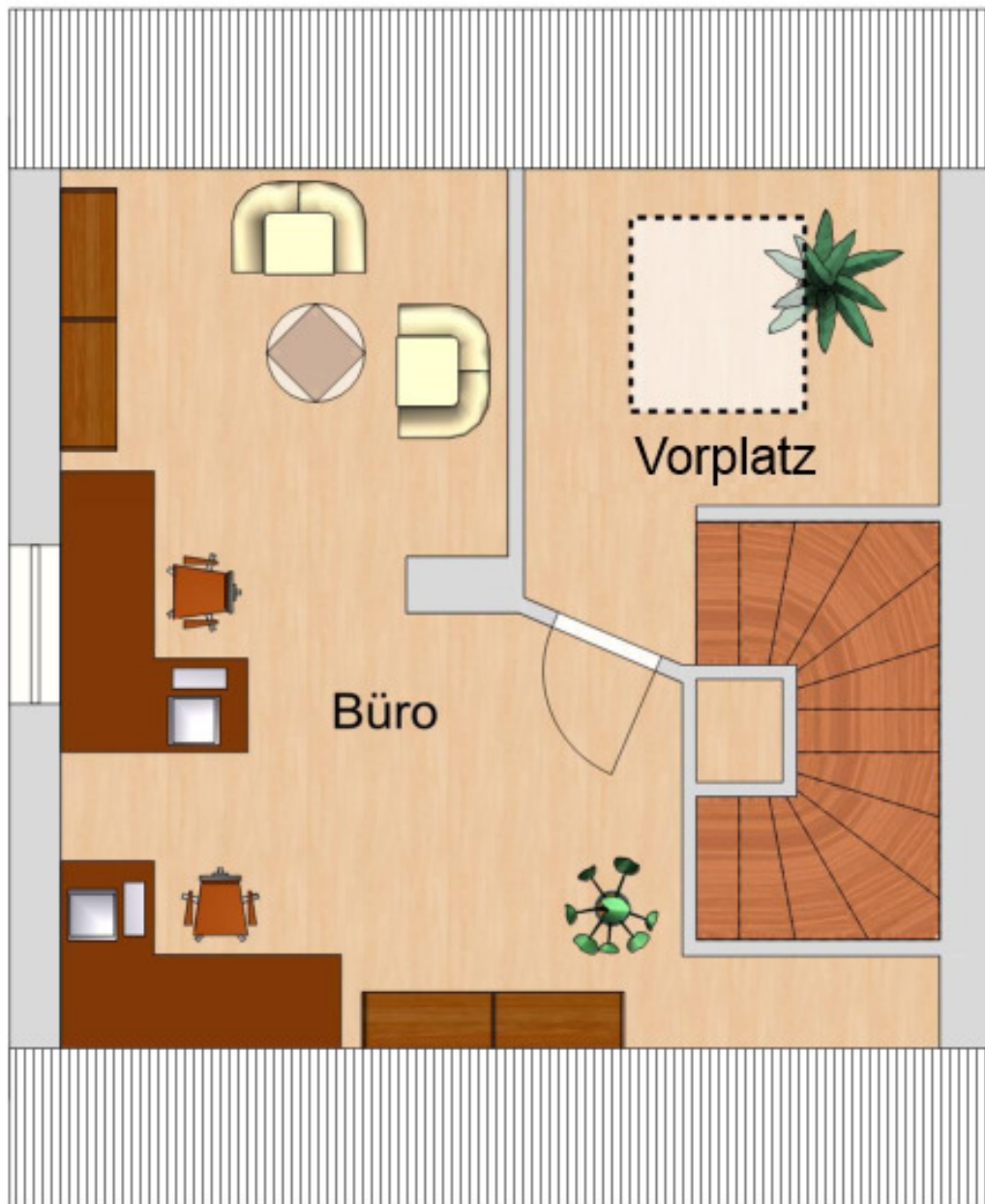
Bei dieser Skizze handelt es sich um eine maßstabsähnliche Nachzeichnung mit einem Möblierungsvorschlag.

Dachgeschoss



Bei dieser Skizze handelt es sich um eine maßstabsähnliche Nachzeichnung mit einem Möblierungsvorschlag.

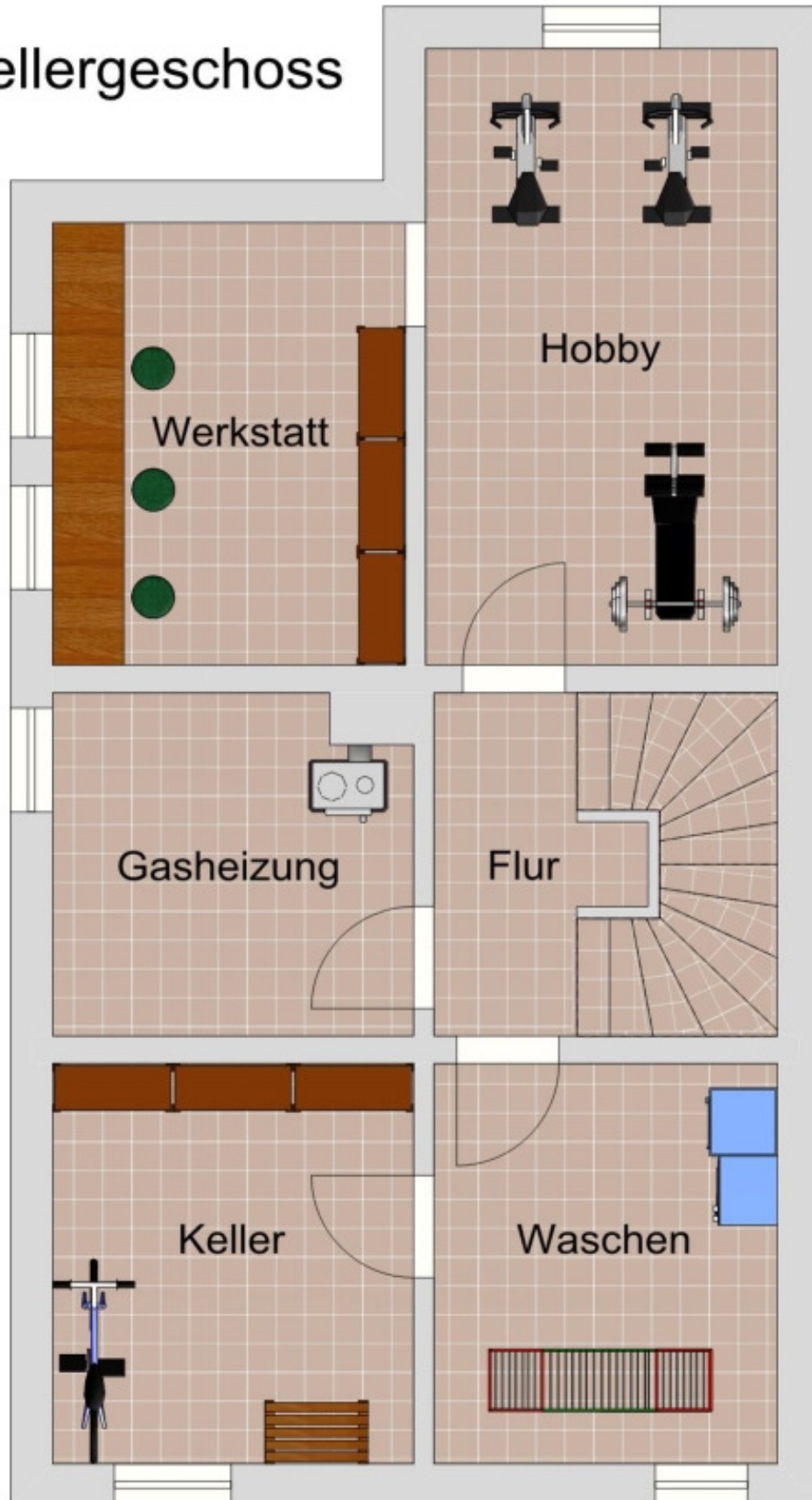
Spitzboden



Bei dieser Skizze handelt es sich um eine maßstabsähnliche Nachzeichnung mit einem Möblierungsvorschlag.



Kellergeschoss



Bei dieser Skizze handelt es sich um eine maßstabsähnliche Nachzeichnung mit einem Möblierungsvorschlag.







+++ BITTE HABEN SIE VERSTÄNDNIS, DASS WIR AUS RÜCKSICHT UND AUF WUNSCH DES MIETERS ZUM SCHUTZ SEINER PRIVATSPHÄRE, KEINE BILDER VON DEN INNENRÄUMEN VERÖFFENTLICHEN. +++

Ein Angebot von



K & F Immobilien e. K.
Inhaber: Gerhard Fischermeier
Zertifizierter Immobilienmakler (DIA)[®] nach EU-Norm DIN EN 15733
Immobilienvermittlung und -bewertung

Mitglied im





Firmenanschrift: Wagnerwirtsgasse 1, 85049 Ingolstadt

Telefon: 0841-93159112

Fax: 0841-9312782

E-Mail: info@k-und-f-immobilien.de

Homepage: www.k-und-f-immobilien.de

Facebook: <https://www.facebook.com/immobilien.ingolstadt>

Google+: <https://plus.google.com/102747620117526144964>

XING: https://www.xing.com/profiles/Gerhard_Fischermeier

Twitter: <http://twitter.com/kundfimmobilien>