

## +++ DACHTERRASSE GEFÄLLIG? +++



### Eckdaten

Objektart:	Eigentumswohnung	Vermietet:	Nein
Adresse:	Geisenfelder Str. 42 85077 Manching	Mtl. Wohngeld:	€ 196,00
Bezugstermin:	01.11.2017	Personenaufzug:	Nein
Baujahr:	1984/1985	Tiefgaragenstellplatz:	1
Zimmerzahl:	3	Heizungsart:	Zentralheizung
Wohnfläche ca.:	100 m <sup>2</sup>	Energieträger:	Gas
Nutzfläche ca.:	15 m <sup>2</sup>	Energieausweistyp:	Verbr.-ausweis
Etage:	Dachgeschoss	Energiekennwert:	196 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Dachterrasse:	Ja	Energieausweis:	Gültig bis 09.10.18
Balkon:	Ja	<b>Kaufpreis: € 309.000,00</b> <b>Keine Käuferprovision!</b>	
Gäste-WC:	Ja		
Kellerrabteile:	2		

## Lage

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss eines von der Straße abgewandten Hinterhauses im östlichen Ortskernbereich des Marktes Manching. Sie wohnen also vor den Toren Ingolstadts. Die dazugehörige Dachterrasse ist von außen nicht einsehbar und Sie können uneingeschränkt Ihre Privatsphäre genießen.

Sowohl Lebensmittelmärkte, Bäcker, Metzger als auch Ärzte sind fußläufig erreichbar. Durch die Nähe zu Ingolstadt und die gute Anbindung zur A9 und der B16 ist beste Mobilität gesichert. Weitere Infos über Manching finden Sie auch unter <http://www.manching.de>

## Objekt

Sie finden hier eine tolle lichtdurchflutete Galeriewohnung im Dachgeschoss einer kleinen Wohnanlage vor. Sie besteht aus 3 Zimmern, offener Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Garderobe, Flur, Galerie im Spitzboden (zugänglich über Wendeltreppe im Wohnzimmer), überdachter Südbalkon und großzügiger, uneinsehbarer Dachterrasse. Außerdem gehören noch zwei Kellerabteile (zusammen ca. 15 m<sup>2</sup>), ein Tiefgaragenstellplatz, eine Waschküche mit Einzelanschluss für Waschmaschine und Gemeinschaftsmünztrockner, ein Trockenraum sowie ein Fahrradkeller dazu. Eine professionelle Hausverwaltung inkl. Hausmeisterservice rundet das Angebot ab.

Die angegebene Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> setzt sich wie folgt zusammen:

- Wohnung OHNE Galerie: ca. 84 m<sup>2</sup>
- Balkon (25% der Gesamtfläche): ca. 1,5 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse (25% der Gesamtfläche): ca. 15 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

- Große uneinsehbare Dachterrasse
- Überdachter Südbalkon
- Gaszentralheizung (vor ca. 2 Jahren erneuert)
- Wärmeverteilung durch Fußbodenheizung
- Holzfenster
- Fliesenböden
- Zusätzliches Gäste-WC
- Einbauküche

## Sonstiges

Interesse? Rufen Sie doch einfach bei Herrn Fischermeier unter der Telefonnummer 0841-93159112 an oder schauen Sie sich das Objekt vorab auf unserer Homepage unter <http://www.k-und-f-immobilien.de> an. Hier finden Sie auch weitere Informationen über uns und unsere Angebote.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten. Eine Überprüfung dieser Angaben wurde von der K & F Immobilien e. K. nicht vorgenommen. Für deren Richtigkeit übernimmt die K & F Immobilien e. K. keine Gewährleistung/Haftung und schließt sie aus. Vom Ausschluss ausgenommen ist die Haftung für Leib, Leben und Gesundheit. Der Käufer ist verpflichtet, sich selbst von der Richtigkeit der Angaben vor dem Kauf zu überzeugen. Das gilt auch für alle Beschaffenheitsangaben (wie z. B. Baujahr, Flächenangaben, Grundrisse, Zustand, usw.). Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der Kaufvertrag.

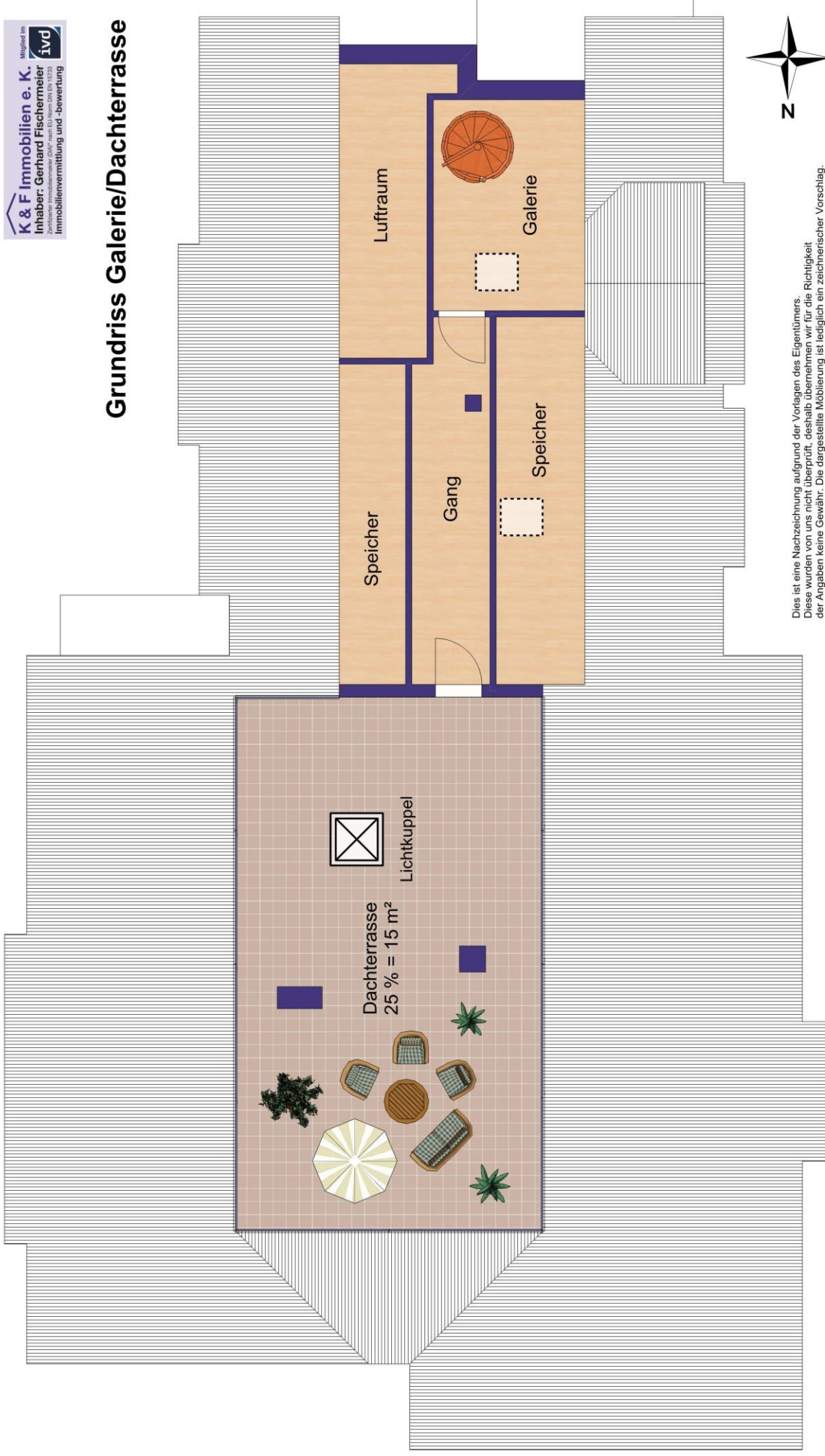
# Grundriss Wohnung



Dies ist eine Nachzeichnung aufgrund der Vorlagen des Eigentümers.  
 Diese wurden von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit  
 der Angaben keine Gewähr. Die dargestellte Möblierung ist lediglich ein zeichnerischer Vorschlag.



## Grundriss Galerie/Dachterasse



Dies ist eine Nachzeichnung aufgrund der Vorlagen des Eigentümers.  
 Diese wurden von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit  
 der Angaben keine Gewähr. Die dargestellte Möblierung ist lediglich ein zeichnerischer Vorschlag.

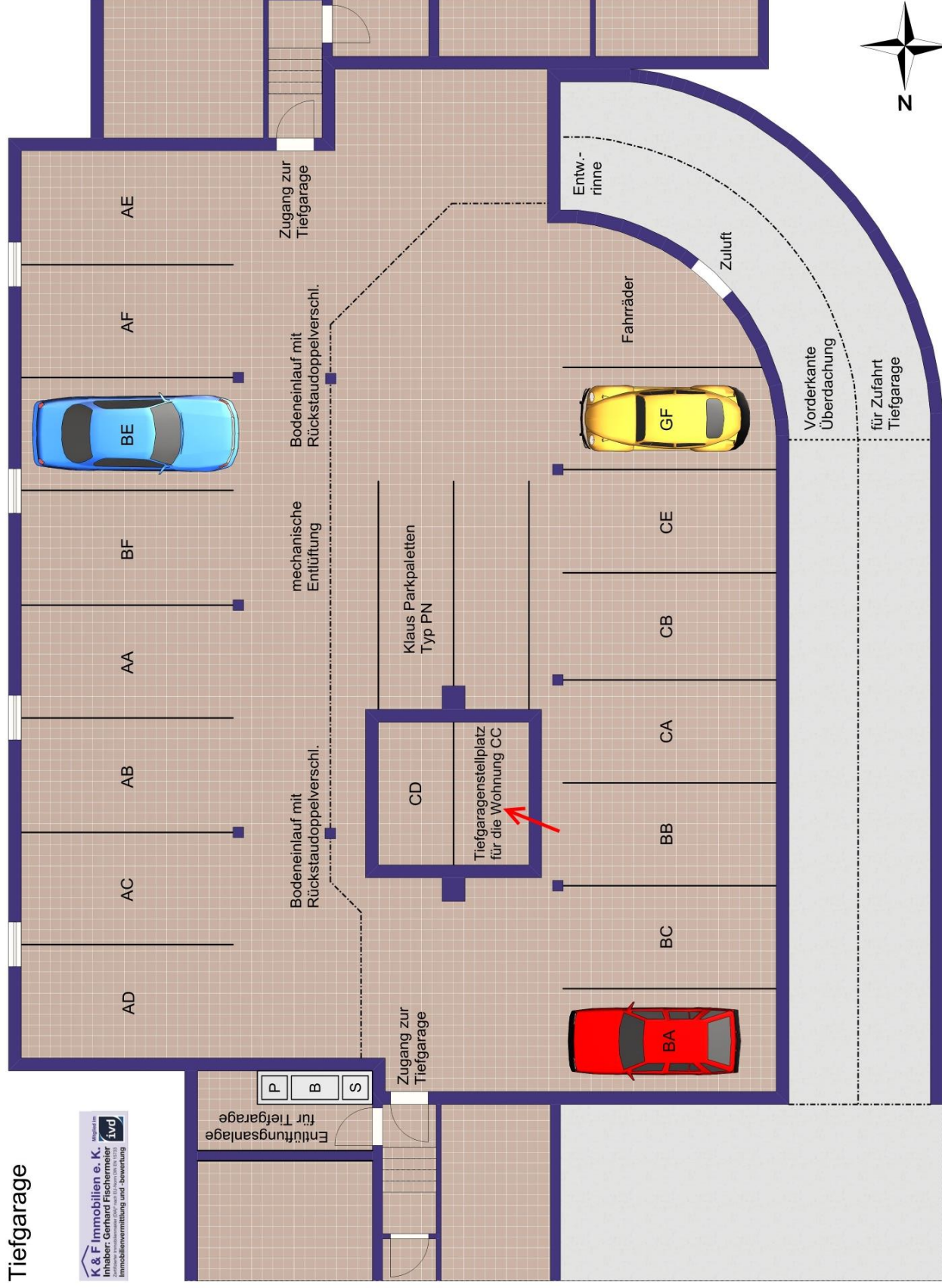
# Kellergeschoss



K & F Immobilien e. K.  
Inhaber: Gerhard Fischermeier  
Immobilienvermittlung und -bewertung  
Mitglied im  
ivd

Dies ist eine Nachzeichnung aufgrund der Vorlagen des Eigentümers.  
Diese wurden von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit der Angaben keine Gewähr. Die dargestellte Möblierung ist lediglich ein zeichnerischer Vorschlag.

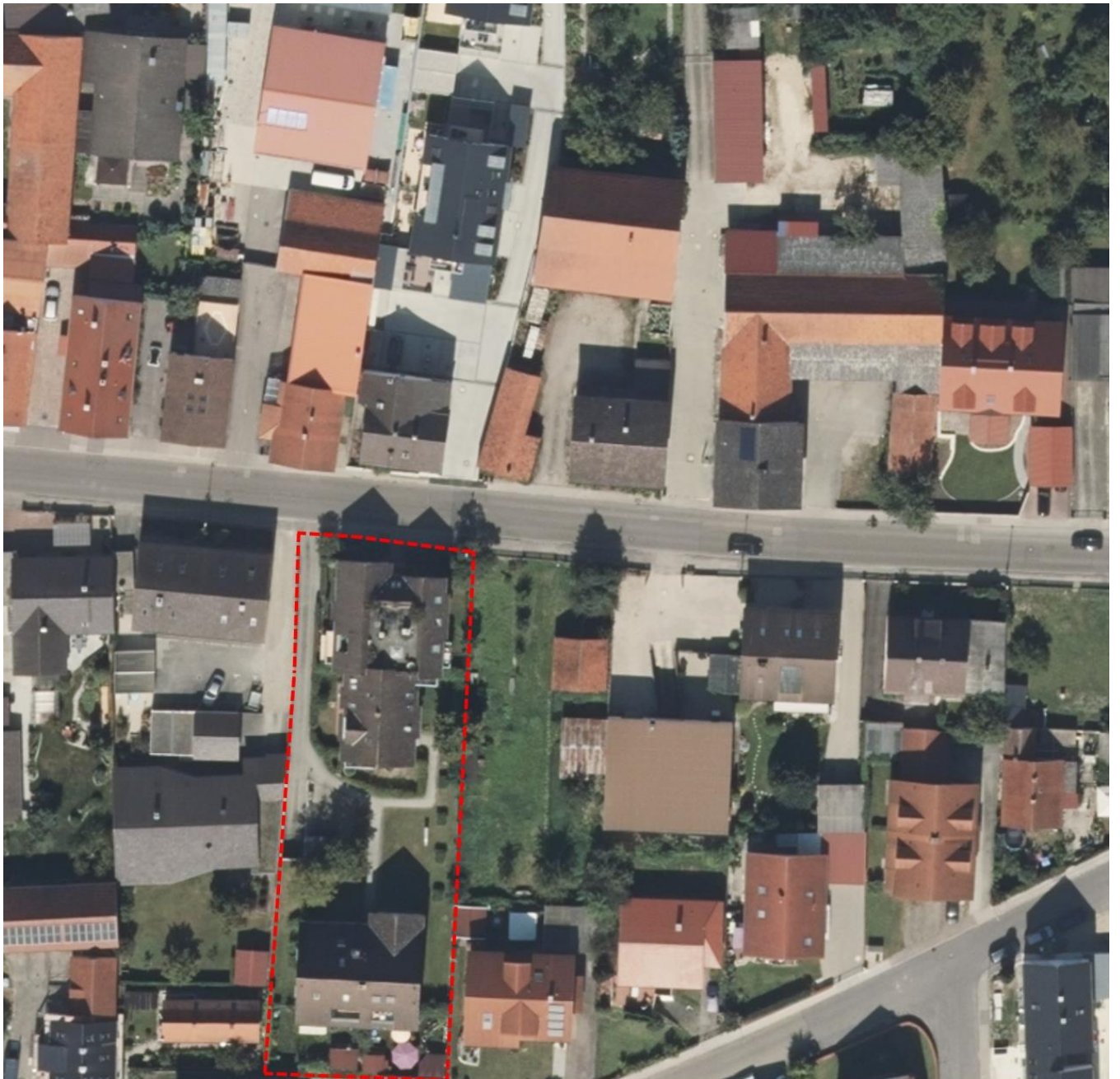
# Tiefgarage



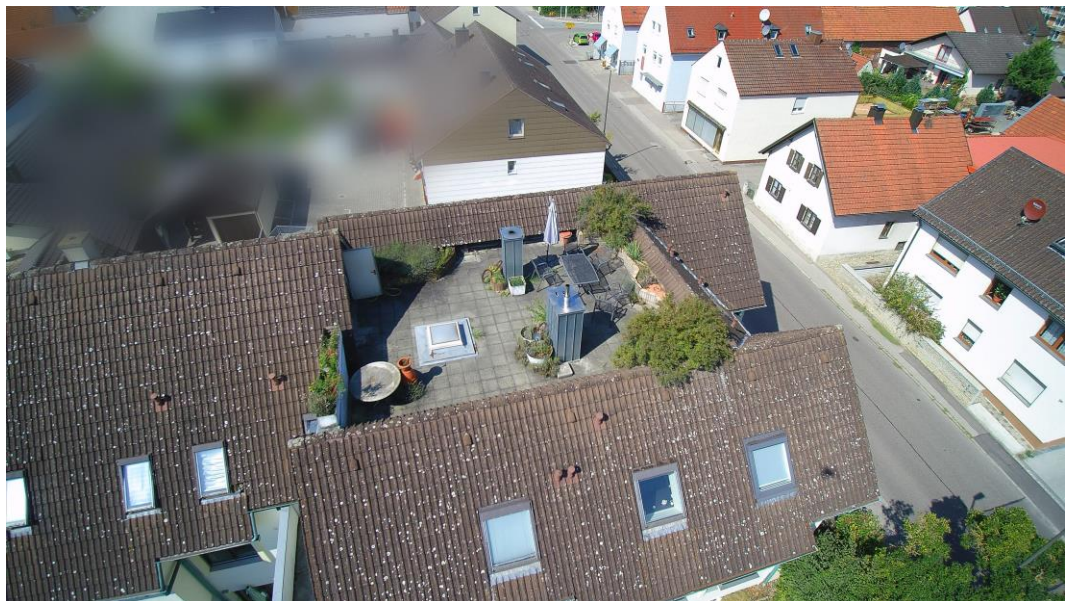
Dies ist eine Nachzeichnung aufgrund der Vorlagen des Eigentümers. Diese wurden von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit der Angaben keine Gewähr. Die dargestellte Möblierung ist lediglich ein zeichnerischer Vorschlag.















**Südansicht**



**Hauseingang**



**Dachterrasse**



**Dachterrasse**



**Balkon**





**Flur**



**Flur**



**Garderobe**





**Gäste-WC**



**Bad**

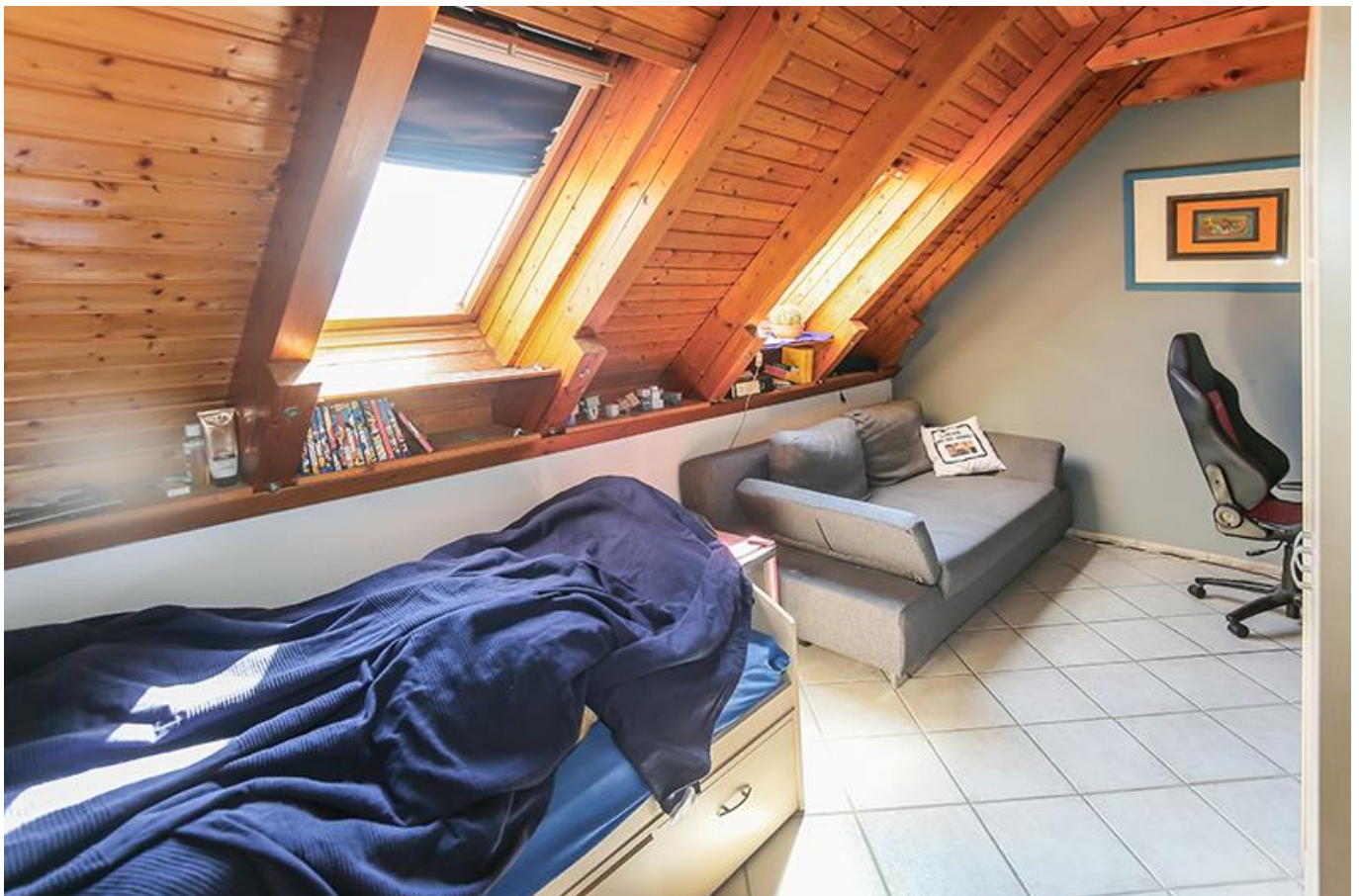


**Bad**





Schlafzimmer



Arbeiten/Kind



## Wohnen/Essen/Küche





## Galerie/Spitzboden



# Ein Angebot von



**K & F Immobilien e. K.**

**Inhaber: Gerhard Fischermeier**

Zertifizierter Immobilienmakler (DIA)<sup>®</sup> 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](mailto:info@k-und-f-immobilien.de)

**Homepage:** [www.k-und-f-immobilien.de](http://www.k-und-f-immobilien.de)

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

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

**XING:** [https://www.xing.com/profile/Gerhard\\_Fischermeier](https://www.xing.com/profile/Gerhard_Fischermeier)

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