

**+++ MAN WIRD SIE UM DIESE LAGE BENEIDEN +++**



## Eckdaten

Objektart:	Zweifamilienhaus
Adresse:	Birkenweg 4a, 85049 Ingolstadt- Friedrichshofen
Baujahr:	1981 - 1985
Grundstücksgröße:	851 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	9
Wohnfläche ca.:	220 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	120 m <sup>2</sup>
Zustand:	Alterstypisch, gepfl.
Etagen:	Keller-, Erd- und Obergeschoss
Bezugstermin:	EG leerstehend OG frei ab 01.12.2020

Terrasse vorhanden:	Ja
Balkon vorhanden:	Ja
Garage:	Doppelgarage
Heizungsart:	Zentralheizung
Energieträger:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	189,2 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse:	F
Energieausweis:	Gültig bis 16.04.2025

**Kaufpreis: € 860.000,00**  
**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

Hier finden Sie eine tolle, ruhige Lage im Ingolstädter Westen vor. Hoher Erholungs-/Freizeitwert, ein Katzensprung zum Erlebniseinkaufszentrum "Westpark" sowie zur Innenstadt und zur AUDI AG, um hier nur mal ein paar Vorzüge zu nennen. Hier können Sie Ihr zukünftiges Leben genießen. Überzeugen Sie sich am besten selbst!

## Objekt

Dieses komplett unterkellerte Zweifamilienhaus mit Doppelgarage wurde in den Achtzigern in Massivbauweise errichtet (Baujahr zwischen 1981 und 1985). Die Wohnung im Erdgeschoss ist bereits leerstehend und kann kurzfristig bezogen werden. Die Wohnung im Obergeschoss ist noch bis maximal 30.11.2020 vermietet. Ein Mietaufhebungsvertrag zu diesem Zeitpunkt wurde bereits zwischen Vermieter und Mieter abgeschlossen.

### **Raumaufteilung Erdgeschoss (Wfl. ca. 126 m²):**

=====

4 Wohn-/Schlafräume, Küche (offen zum Wohnbereich), Bad/WC, Gäste-WC, Speis, Flur, Terrasse

### **Raumaufteilung Obergeschoss (Wfl. ca. 94 m²):**

=====

5 Wohn-/Schlafräume (Küche im Wohnbereich integriert), Bad/WC, Flur, Balkon

### **Raumaufteilung Kellergeschoss (Nfl. ca. 120 m²):**

=====

7 Räume zzgl. Kelleraußenabgang vom Garten

Das Haus allgemein ist in einem alterstypisch guten Zustand. Die Wohnung im Erdgeschoss wurde im Jahr 2007 renoviert.

## Ausstattung

- Gaszentralheizung (Fußbodenheizung)
- Zusätzlicher Kamin im Erdgeschoss (Wohnbereich) mit Brennholzfeuerung
- Holzfenster mit Rollläden
- Bodenbeläge (Fliesen, Naturstein, Parkett, Laminat)
- Doppelgarage mit einer Montagegrube auf einer Seite und Garagenspeicher
- Kelleraußenabgang
- Brunnen im Garten
- Je Wohnung ist eine Einbauküche vorhanden

## Sonstiges

Interesse? Melden Sie sich doch einfach bei Herrn Fischermeier – Telefonnummer 0841-93159112 oder schauen Sie sich das Objekt vorab auf unserer Homepage unter <https://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. somit keine Gewährleistung/Haftung und schließt sie aus. 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.



# Erdgeschoss



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.

## Obergeschoss



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.

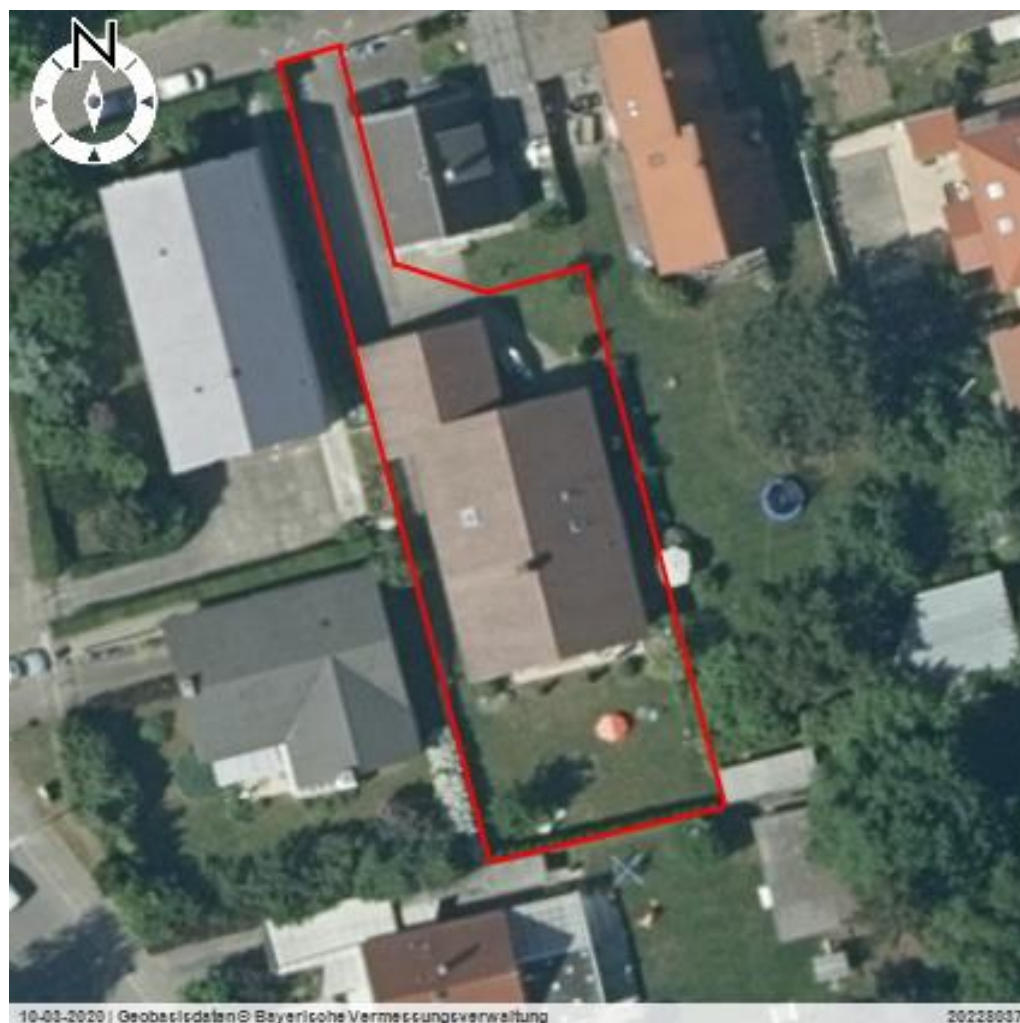
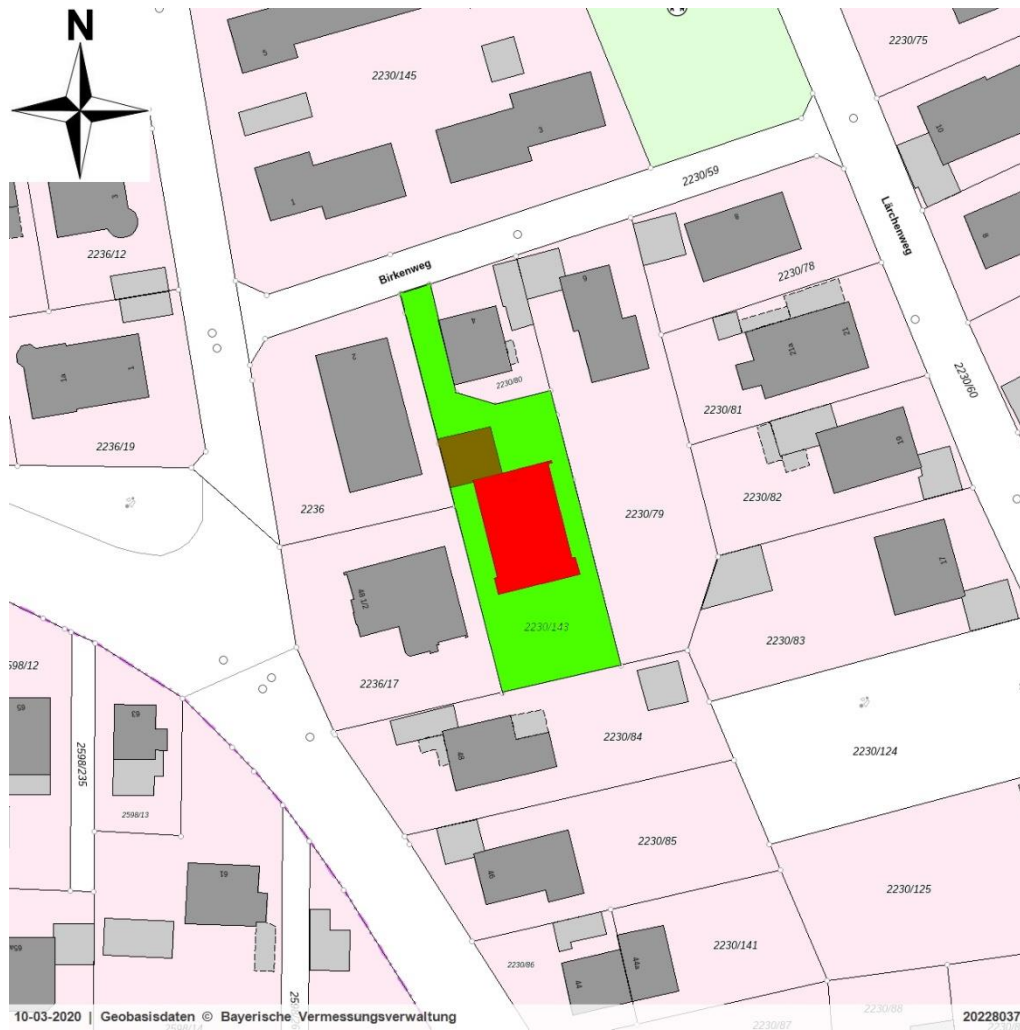
## Kellergeschoss



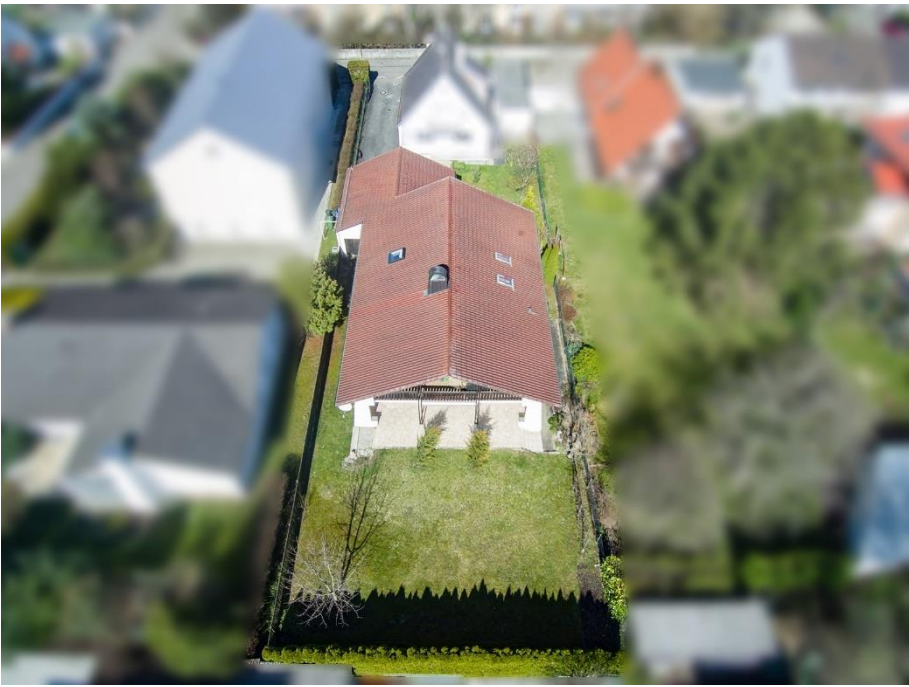
Dies ist eine Nachzeichnung aufgrund der Vorlagen des Eigentümers.  
 Diese wurden von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit  
 der Angaben keine Gewähr. Die dargestellte Möblierung ist lediglich ein zeichnerischer Vorschlag.























**Treppenhaus mit Eingang Whg. EG**



**Treppenhaus ins KG**



**Gäste-WC im Windfang des EG**

## Flur und Badezimmer im Erdgeschoss





## Die 3 Schlaf-/Kinderzimmer im Erdgeschoss



## Der Bereich Speis und Küche im Erdgeschoss





## Der Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss



## Die Kellerräume











## Ein Blick in eine der beiden Garagen



---

*Verehrte Interessenten,*

*bitte haben Sie Verständnis, dass wir zum Schutz der Privatsphäre der Mieterin von der Wohnung im Obergeschoss aktuell keine Fotos veröffentlichen.*

# 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>

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

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

**Instagram:** <https://www.instagram.com/immobilien.ingolstadt/>