

+++ IHR NEUES ZUHAUSE ZUM SCHNÄPPCHENPREIS +++



Eckdaten

Objektart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Adresse:	Am Krautgarten 22 85128 Nassenfels
Baujahr:	2010/2011
Grundstücksgröße:	802 m ²
Zimmerzahl:	5
Wohnfläche ca.:	175 m ² (Haus rd. 136 m ²) (ELW rd. 39 m ²)
Nutzfläche ca.:	30 m ²
Zustand:	Gepflegt
Etagen:	Keller-, Erd- und Obergeschoss

Bezugstermin:	3 Monate nach Verkauf
Terrasse/Freisitz:	Ja
Balkon:	Nein
Garage:	Doppelgarage
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Energieträger:	Wärmepumpe (Strom)
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	16,5 kWh/(m ² -a)
Energieausweis:	Gültig bis 20.09.2020

Kaufpreis: € 519.000,00
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

Nassenfels liegt im Städtedreieck Eichstätt - Ingolstadt - Neuburg/Do. Das Haus befindet sich am westlichen Ortsrand der Marktgemeinde und liegt an der Ortsdurchgangsstraße.

Im Ort sind Kindergarten, Schule, Arzt, Zahnarzt, Apotheke, div. Einkaufsmöglichkeiten (wie z. B. Supermarkt, Bäcker, Metzger), Kfz-Werkstätte uvm. vorhanden. Wenn Sie ein reges Vereins- und Dorfleben schätzen, sind Sie hier genau richtig. Überzeugen Sie sich selbst.

Ein Bahnanschluss ist im ca. 5 km entfernten Adelschlag.

Durch die verkehrsgünstige Lage erreichen Sie die Hauptmetropole Ingolstadt in ca. 15 Autominuten. Neuburg/Do. und Eichstätt sind jeweils in rund 10 Minuten gut erreichbar.

Entfernungen:

=====

- Eichstätt ca. 11 km
- Neuburg/Do. ca. 8 km
- Ingolstadt ca. 15 km

Objekt

Sie finden hier ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in YTONG-Bauweise vor. Keller-, Erd- und Obergeschoss bieten Ihnen Platz zum Entfalten. Ebenso erwartet Sie ein(e) großzügige(r) Freisitz/Terrasse. Hervorzuheben ist die energetische Bauweise, was Sie an den Werten des Energiepasses ablesen können. Eine Doppelgarage mit zusätzlichem Anbau für Gartengeräte runden das Angebot ab.

Die Wohnflächen stellen sich wie folgt dar:

- Erd- und Obergeschoss: ca. 136 m² (Terrasse/Freisitz ist hier NICHT berücksichtigt!)
- Einliegerwohnung im Untergeschoss: ca. 39 m²

Beheizt wird das Haus über eine energiesparende Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung in den Räumen erfolgt über Fußbodenheizung. Ein Holzofen im Wohnzimmer sorgt in den kalten Monaten zusätzlich für behagliches Wohnvergnügen.

Die Außenanlagen sind fertig angelegt. Über eine Zisterne wird Regenwasser gesammelt, das für die Gartenbewässerung verwendet werden kann (mittels manueller elektrischer Pumpe). Ein zusätzlicher Außenwasseranschluss (Frischwasser) kann zeitschaltuhrgesteuert geregelt werden.

Folgende Restarbeiten am Haus sind noch nicht ausgeführt:

- fehlende Garagentore
- fehlender Innenputz in der Garage
- Treppe im Treppenhaus Richtung Keller ohne Belag

Ausstattung

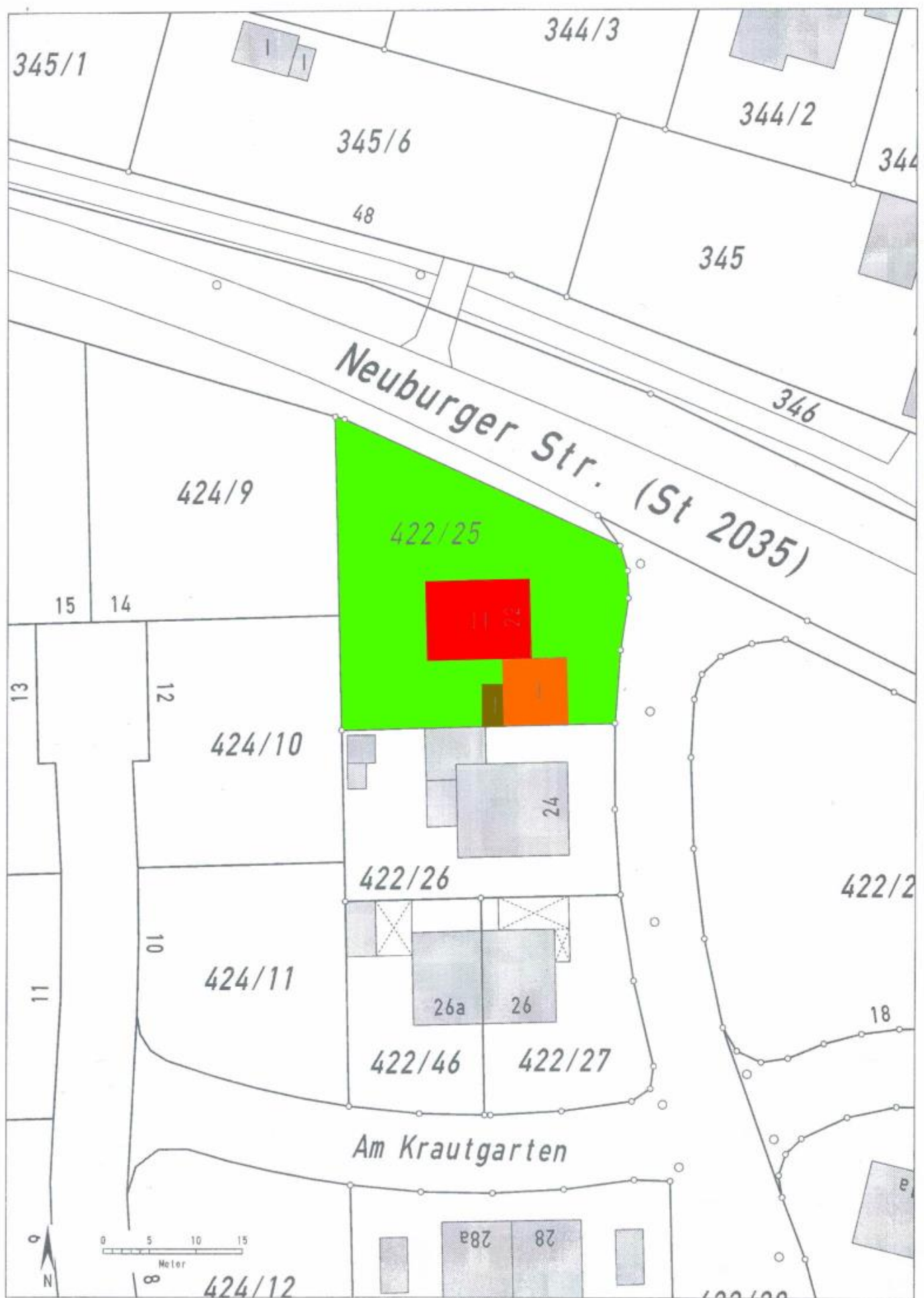
- Bauweise: YTONG
- Kunststoffenster mit Wärmeschutzverglasung und Schallschutz
- Rollläden (im Erdgeschoss elektrisch betrieben)
- Innentüren (Holz massiv)
- Bodenbeläge: Juramarmor, Fliesen (teils in Holzoptik), Laminat
- Holzofen im Wohnzimmer
- Einbauküche
- Badmobiliar
- Kellerregale

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.

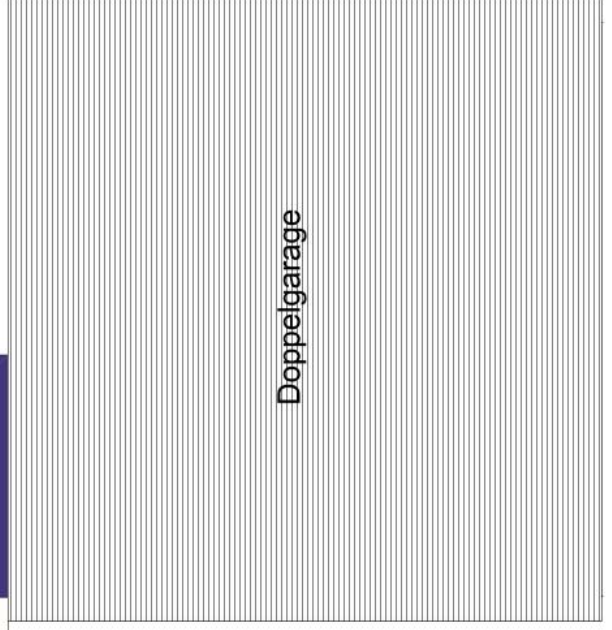




Erdgeschoss



Obergeschoss

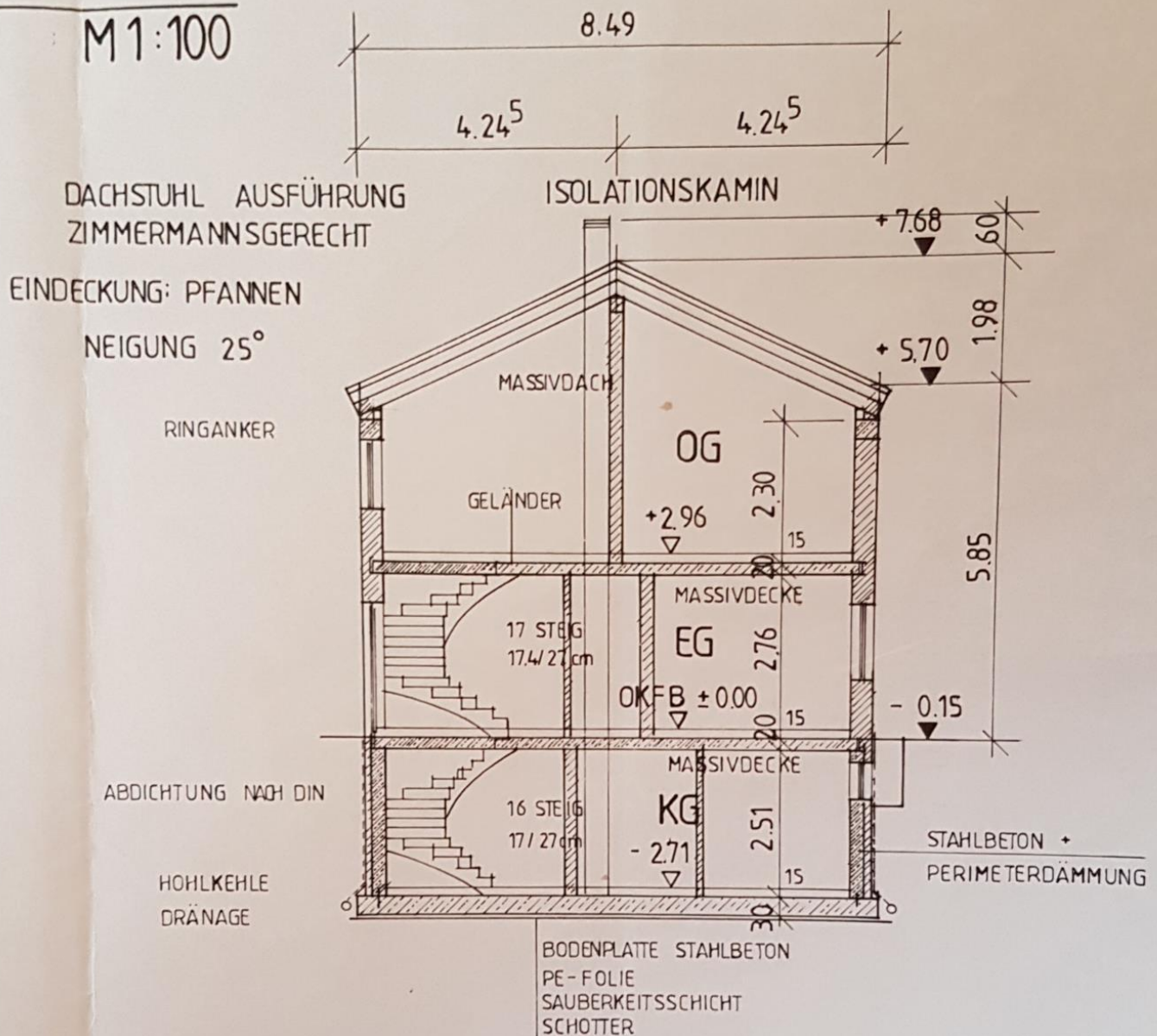


Dies ist eine Nachzeichnung aufgrund der Vorlagen des Eigentümers. Diese wurden von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit der Angaben keine Gewähr. Die dargestellte Möblierung ist lediglich ein zeichnerischer Vorschlag.

Kellergeschoss



M 1:100



SCHNITT A-A

M 1:100

FUNDAMENTE FROST- UND STANDSICHER
AUF GEWACHSENEM BODEN GRÜNDEN.

Formblatt Wohnflächenberechnung
nach § 1 bis 3 Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen
Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten

Bezeichnung der Wohnung ①
(Geschoss, Lage, Haus-Nr.)

EINFAMILIENHAUS

EG + OG

Nr.

Raumbezeichnung

1

KINDERFANG

2

WC

3

DIELE

4

SPEIS

5

KÜCHE

6

WOHNEN / LEBEN

1

DIELE

2

BAD

3

SCHLAFEN

4

ANKLEIDE

5

KINDER

6

KINDER

Grundfläche ② nach § 3 Abs. 1 und 2 Wohnflächenverordnung

Namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
- Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
- Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
- fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden,
Bade- oder Duschwannen
- freilegenden Installationen,
- Einbaumöbeln,
- nicht ortgebundenen, versetzbaren Raumteilern,

m x m = m² ④

1,60 x 2,98 + 1,23 x 0,30

1,48 x 1,60

3,73 x 1,40

1,10 x 1,98

3,23 x 3,23 + 1,10 x 0,75

7,73 x 4,10 + 3,98 x 2,60 - 0,40 x 0,40

2,35 x 1,73

3,23 x 3,73

4,10 x 3,73 + 1,10 x 0,40

1,48 x 2,48

4,35 x 3,73 + 1,10 x 1,00

3,73 x 4,10 - 0,40 x 0,40

Anzurechnende Fläche ③ nach § 3 Abs. 3 Wohnflächenverordnung

- Schornsteine, Vornauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen über 1,50 m und mehr als 0,1 m
- Treppen und Treppenabsätze mit über drei Steigungen
- Tünnischen, Fensterbänken und offene Wandnischen über dem Fußboden oder bis zum Fußboden und 0,13 m oder weniger tief
- Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m bis 2 m zu 50 %
- unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnlichen nach allen Seiten geschlossene Räume zu 50 %
- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen zu 25 % höchstens aber 50 %

m x m = m² ④

Ermittelte Grundfläche

Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche

5,13

2,37

5,22

2,18

11,26

41,88

4,07

12,05

15,73

3,67

17,32

15,73

Von der Behörde auszufüllen

Überbaute Fläche

..... m²

zu berechnende Fläche (m²)

Bauherr:

MOSER ROMAN und SANDRA

Grundflächensumme ②

136,01

Abzugsfläche ③

Anrechenbare Wohnfläche ⑤

136,01

Im Gebäude sind insgesamt ☐ 1 Wohnung ☐ im Kellergeschoss ☐ im Dachgeschoss

Im Gebäude sind insgesamt ☒ 2 Wohnungen ☐ mehr als 2 Wohnungen ⑦

Die Wohnung ist abgeschlossen ⑥

Zur Wohnung gehört (gehören) 1 Garage(n) 1 Stellplatz/Stellplätze _____ Geräteraum

Ort, Datum:

Planfertiger / Entwurfsverf.

Unterschrift:

RIEDENBURG OKT 2010

nach § 1 bis 3 Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.):

Bauherr:

MOSER ROMAN und SANDRA

Im Gebäude sind insgesamt ☐ 1 Wohnung ☐ im Kellergeschoss ☐ im Dachgeschoss
 Im Gebäude sind insgesamt ☒ 2 Wohnungen ☐ mehr als 2 Wohnungen ⁷⁾
 Die Wohnung ist abgeschlossen ⁶⁾
 Zur Wohnung gehört (gehören) 1 Garage(n) 1 Stellplatz/Stellplätze Geräteraum

Ort, Datum:

Planfertiger / Entwurfsverf.

Unterschrift:

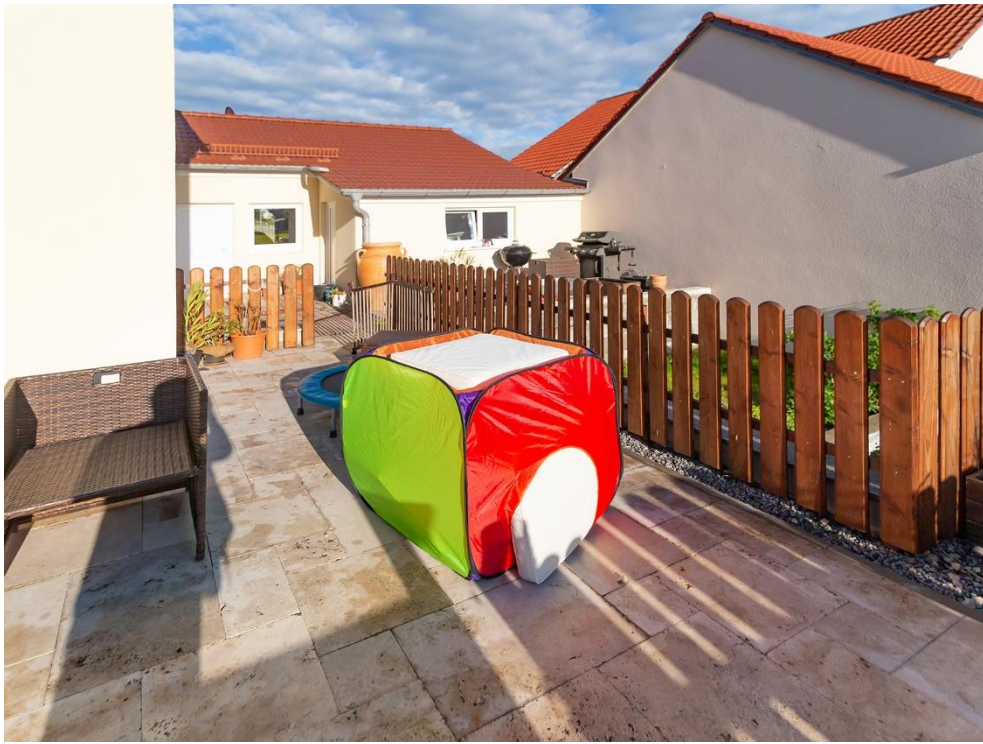
RIEDENBURG OKT 2010



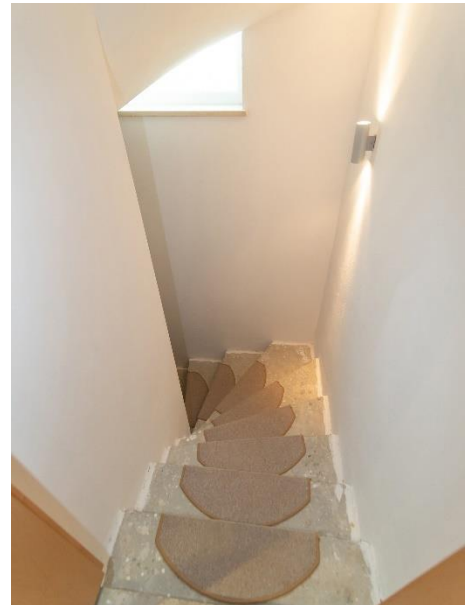








Erdgeschoss









Obergeschoss





Einliegerwohnung im Untergeschoss



Kellerräume



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>

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

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

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