

**+++ MAN WIRD SIE ZUKÜNFTIG DARUM BENEIDEN +++**



## Eckdaten

Objektart:	Einfamilienhaus
Adresse:	Siedlungsstr. 27b 85051 Ingolstadt - Zuchering
Baujahr:	2010/2011
Grundstücksgröße:	452 m <sup>2</sup> (inkl. MEA)
Zimmerzahl:	4
Wohnfläche ca.:	143 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	69 m <sup>2</sup>
Zustand:	Sehr gepflegt
Etagen:	Keller-, Erd- und Obergeschoss
Bezugstermin:	01.02.2021

Terrassen:	2
Balkon:	Nein
Garage:	1 Garage (Übergröße)
Heizungsart:	Zentralheizung Fußbodenheizung
Energieträger:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	34 kWh/(m <sup>2</sup> -a)
Energieeffizienzklasse:	A
Energieausweis:	Gültig bis 22.06.2030
<b>Kaufpreis:</b>	<b>€ 879.000,00</b>
<b>Keine Käuferprovision!</b>	

## Lage

Sie wohnen hier zukünftig im beliebten Ingolstädter Süden - Stadtteil Zuchering. Es handelt sich um eine ruhige, familienfreundliche, aufgelockerte und gehobene Wohnlage. Natürlich finden Sie vor Ort eine vernünftige Infrastruktur vor, so dass Sie nicht auf die Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in der Nähe verzichten müssen (Schule, Kindergarten, Einkaufen, Arzt, breitgefächelter Sportverein usw.). Die Möglichkeiten zum Ausüben von Freizeitaktivitäten liegen "quasi vor der Türe" im Naherholungsgebiet.

Mit dem Auto gelangen Sie schnell sowohl auf die B13/16 als auch auf die A9. Ebenso erreichen Sie bequem den Hauptbahnhof und die Innenstadt (u. a. durch 2 Buslinien mit kurzer Taktung).

## Objekt

*Um das Haus und die Lage wird man Sie zukünftig beneiden!*

Sie finden hier ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit übergroßer Garage samt Anbau vor. Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie ein kleiner, mittels Zugtreppe begehbare Spitzboden (Kaltspeicher), bieten Ihnen Platz zum Entfalten. Ebenso erwarten Sie zwei Terrassen, die zum Entspannen einladen. Der holzbefeuerte Kamin im Wohn-/Essbereich sorgt in den kalten Monaten zusätzlich für behagliches Wohnvergnügen. Geeignet ist das Haus für einen bis zu Vierpersonenhaushalt. Hervorzuheben ist die energiesparende Bauweise, was Sie an den Werten des Energiepasses ablesen können.

Die Außenanlagen sind geschmackvoll angelegt. Zusätzlich sind zwei Außenwasseranschlüsse, ein Gartenbrunnen (Hand- und Elektrobetrieb), eine Holzlege und ein Kfz-Stellplatz im Freien vorhanden.

In der Wohnfläche sind die beiden Terrassen mit jeweils 25% ihrer tatsächlichen Fläche berücksichtigt.

Die Grundstücksgröße von insgesamt ca. 452 m<sup>2</sup> setzt sich wie folgt zusammen:

- Hauptgrundstück im Alleineigentum = 416 m<sup>2</sup>
- 1/3 Miteigentumsanteil (aus insgesamt 52 m<sup>2</sup>) an der Zufahrt = 17,33 m<sup>2</sup>
- 1/2 Miteigentumsanteil (aus insgesamt 37 m<sup>2</sup>) an der Zufahrt = 18,50 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

- Kelleraußenwände: Beton wasserundurchlässig + Dämmung
- Gebäudeaußenwände: Ziegel 36,5 cm UNIPOR W 08 U-Wert = 0,21 w/(m<sup>2</sup>K)
- Dachform: Walmdach
- Heizung/Wasser: VISSMANN Gastherme mit 750 Liter Pufferspeicher (solarunterstützt mit 4 Kollektoren) + Kaminofen im Wohn-/Essbereich (Holzbefeuern) mit Heizwasseraufbereitung und Rückwandbefeuern vom Flur und Anschluss an Pufferspeicher. Heizungsverteilung mittels Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss, im Keller wird ein Raum mit Heizkörper beheizt. Zentrale Warmwasseraufbereitung - Brauchwasserleitungen in Edelstahlrohren. Schmutzwasserhebeanlage im Keller.
- Elektroinstallation: Soweit technisch möglich in Leerrohren, an betonierten Kellerwänden auf Putz
- Internet: Glasfaseranschluss
- TV: Satellitenschüssel
- Fenster und Terrassentüren: Kunststoff mit Zweifachverglasung - Ug-Wert: 1,0 mit teilw. elektr. betriebenen Jalousien
- Treppenhaus: Beton mit Naturstein belegt
- Bodenbeläge allgemein: Fliesen, Parkett und Naturstein
- Mobiliar: Einbauküche samt Elektrogeräten, Badmobiliar im OG, Einbauschränke in der Küche und im Flur, Regale in der Speisekammer
- Garage: Übergroße Einzelgarage (massive Bauweise) inkl. elektr. Torantrieb + angrenzender Anbau
- Außenanlagen: Geschmackvoll angelegt, zwei Außenwasseranschlüsse, Gartenbrunnen (Hand- und Elektrobetrieb), Holzlege
- Keller: 1 beheizbarer Hobbyraum, 3 weitere Räume, alle Räume gefliest
- Bad im Obergeschoss: Wanne, Dusche ohne Barriere, WC, Waschtisch, Mobiliar
- Dusche im Erdgeschoss: Dusche ohne Barriere, WC, Waschtisch

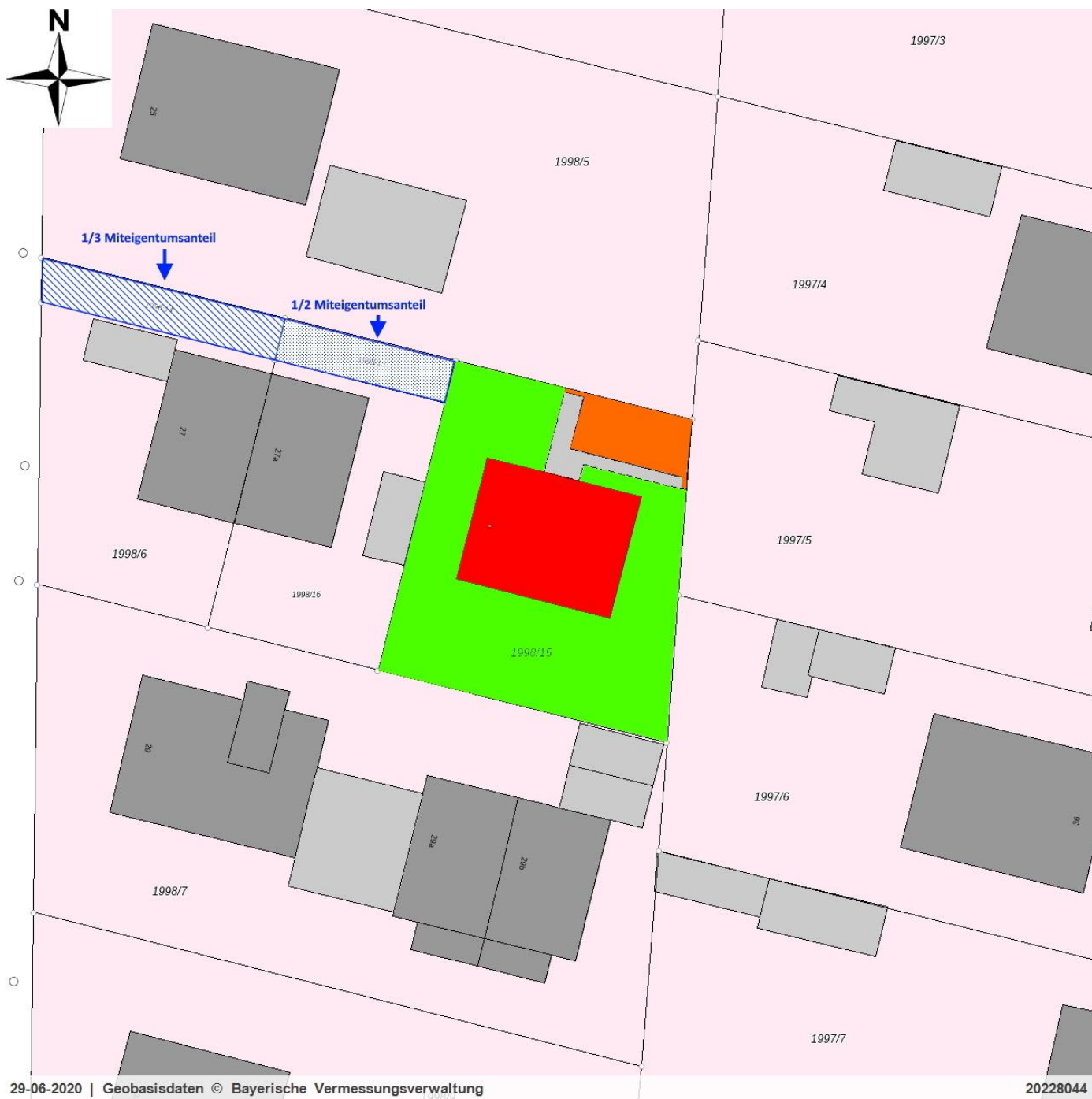
## Sonstiges

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.

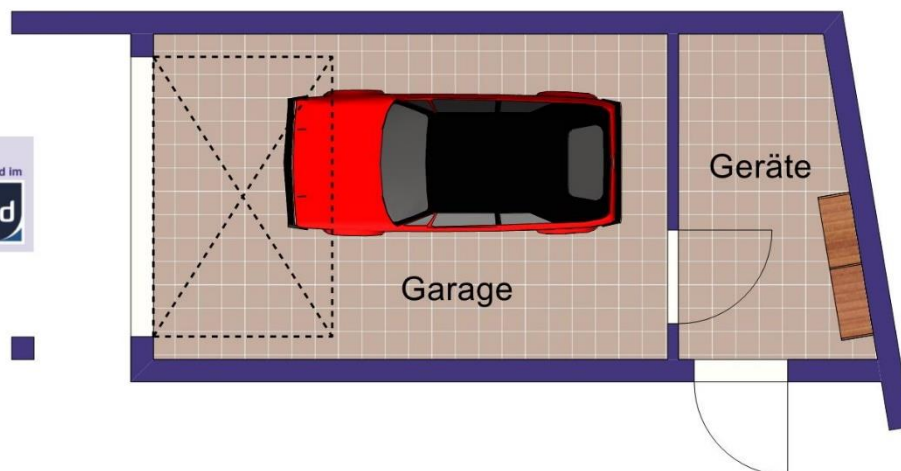
Alle Angaben stammen vom Eigentümer bzw. von Dritten. Eine Überprüfung dieser Angaben wurde von der K & F Immobilien e. K. nicht vorgenommen. Für deren Richtigkeit übernimmt die K & F Immobilien e. K. somit keine Gewährleistung/Haftung und schließt sie aus. Der Käufer ist verpflichtet, sich selbst von 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.



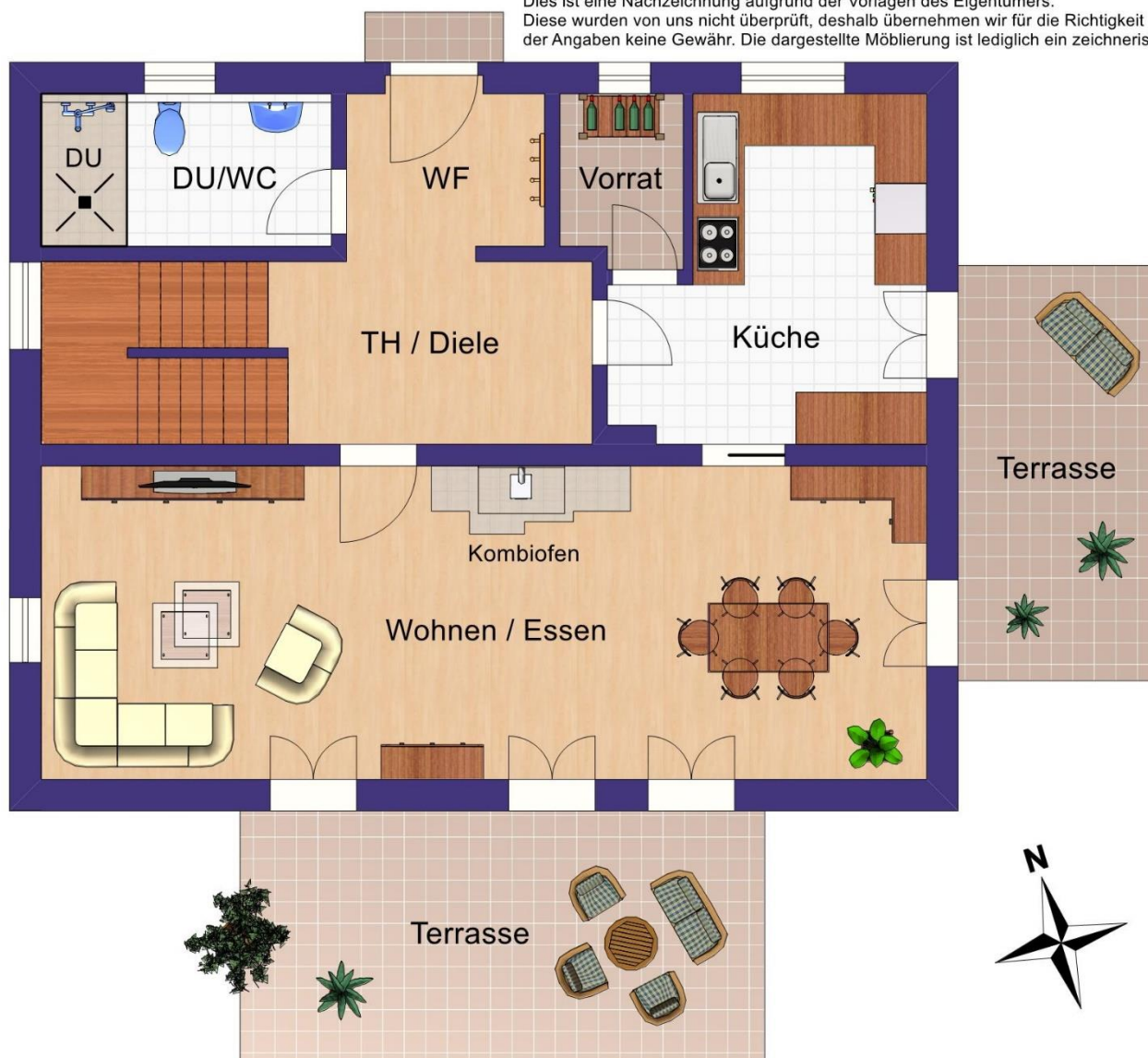




## Erdgeschoss



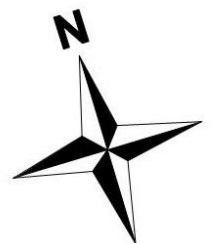
Dies ist eine Nachzeichnung aufgrund der Vorlagen des Eigentümers.  
 Diese wurden von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit  
 der Angaben keine Gewähr. Die dargestellte Möblierung ist lediglich ein zeichnerischer Vorschlag.



# Obergeschoss

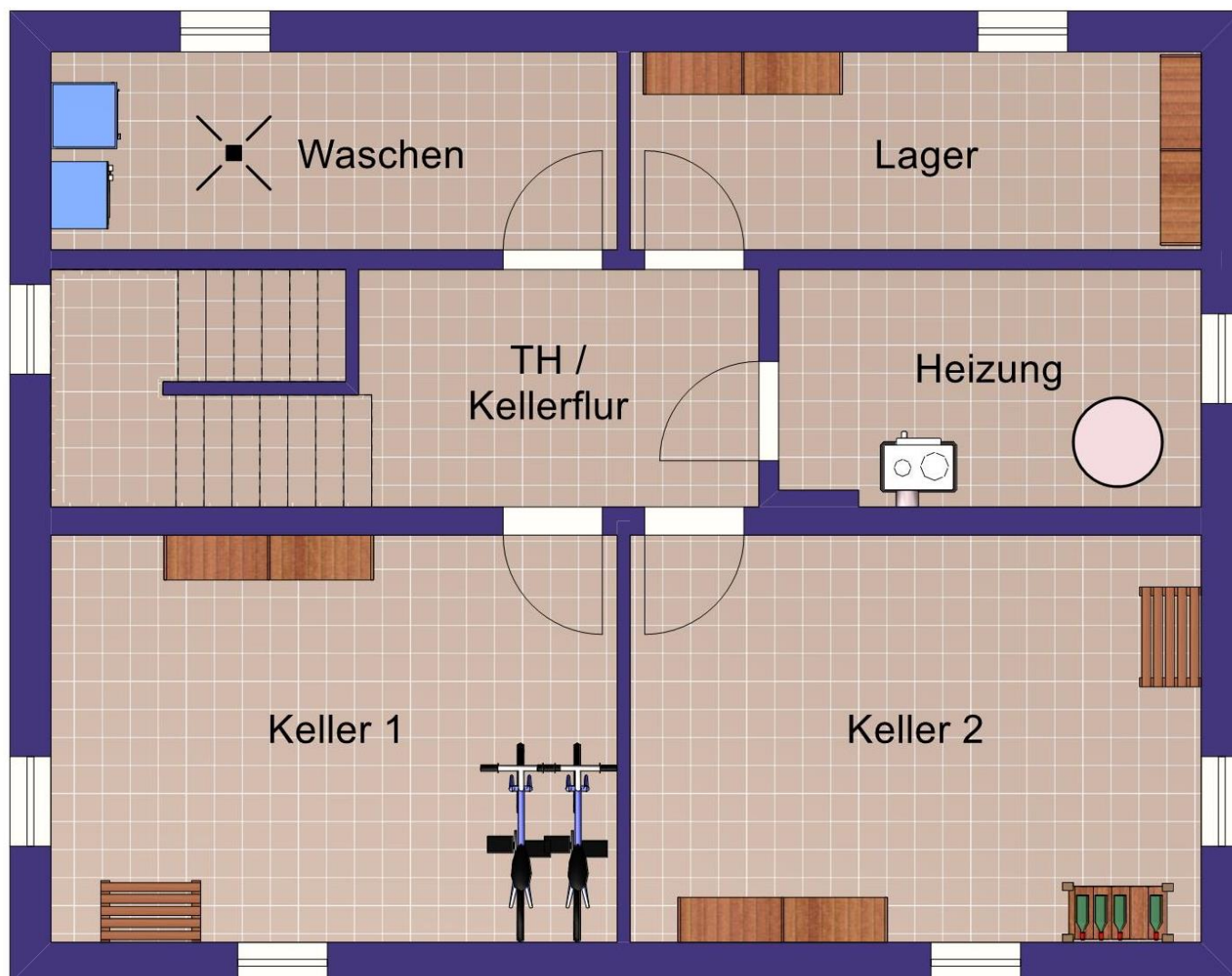


Dies ist eine Nachzeichnung aufgrund der Vorlagen des Eigentümers.  
Diese wurden von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit  
der Angaben keine Gewähr. Die dargestellte Möblierung ist lediglich ein zeichnerischer Vorschlag.

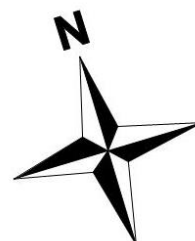


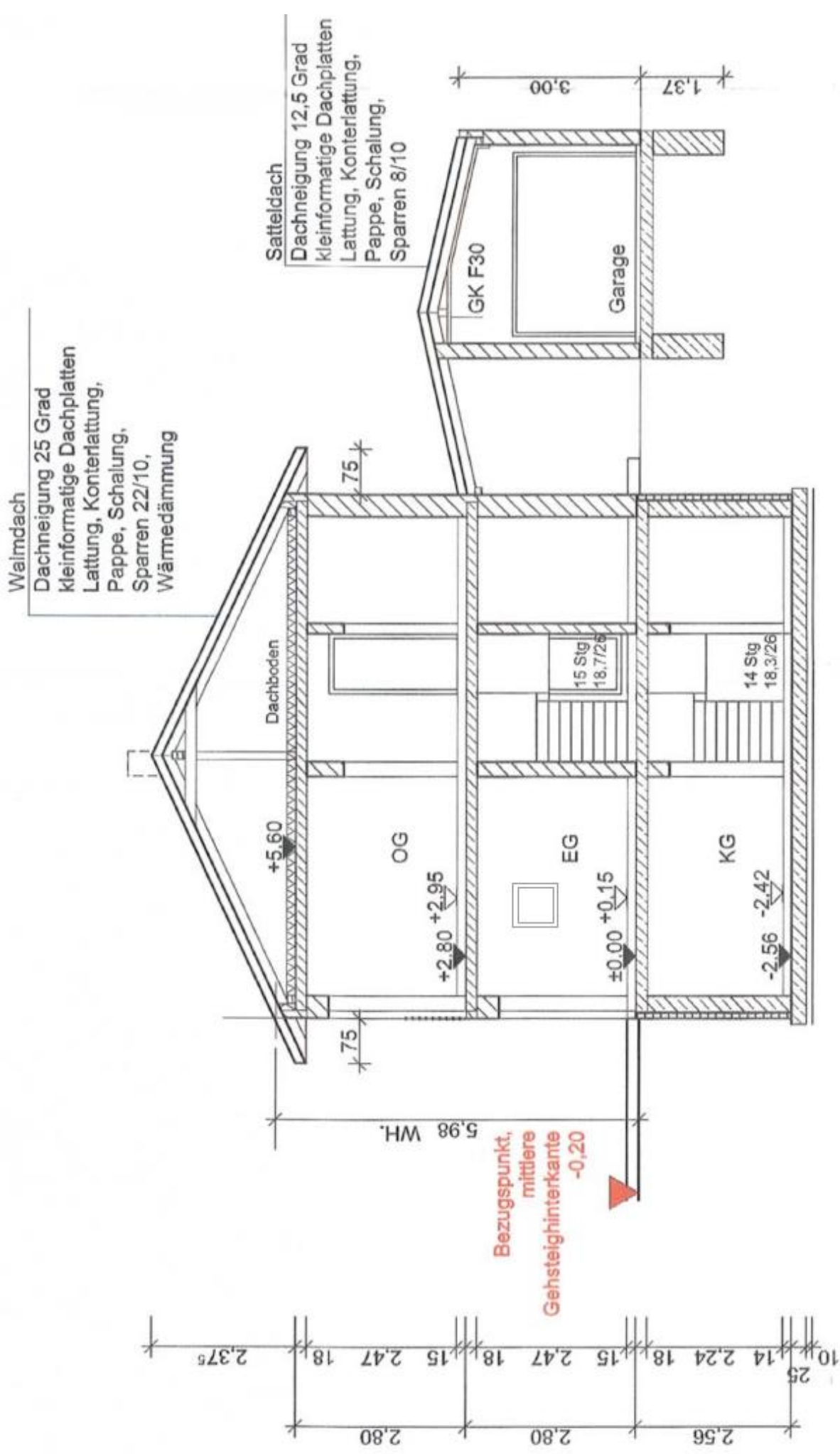


# Kellergeschoss



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.






SCHNITT A-A



Wohnflächenberechnung

omarc architekten

Wohnhaus Siedlungsstraße 27b, 85051 Ingolstadt							08.07.20	von der Behörde auszufüllen
Bezeichnung der Wohnung (1) (Geschoß, Lage, Hausnr.)		Grundfläche nach § 2 Abs. 1, 2, und 3 (Raumgrößen ohne Anrechnungsfaktor)		Anrechnung der Grundfläche nach §4 sowie nach Förderrichtlinien			anrechenbare Grundfläche	
Wohnhaus		Rohbaumaße nach Bauzeichnung (§3 BauVorIV) oder Fertigmaß- lichtes Raummaß einschl. Fenster-, offene Wandnischen tiefer als 0,13m, Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m2. Raum- teile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 m beträgt. (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)		Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern vollständig; Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte; unbeheizt Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume sind zur Hälfte; Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen				
Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz digital ermittelt				Ansatz	m² (4)	zu berechnende Fläche m2 (4)
EG								
1	Dusche WC	5,70					5,70	
2	Windfang	3,98					3,98	
3	Vorrat	2,79					2,79	
4	Küche	12,70					12,70	
5	Treppenh./Diele	7,57					7,57	
6	Wohnen/Essen	37,24					37,24	
OG								
7	Bad	10,12					10,12	
8	Arbeiten	15,54					15,54	
9	Schlafen	20,70					20,70	
10	Gast/Kind	16,10					16,10	
11	Treppenh./Diele	7,80					7,80	
Keller								
12	Waschen	8,70						
13	Lager	8,80						
14	Treppenh./Diele	7,40						
15	Heizung	7,80						
16	Keller 1	18,00						
17	Keller 2	18,70						
Terr.								
17	Terrasse 1	17,40				17,40 x 0,25	4,35	
18	Terrasse 2	13,00				13,00 x 0,25	3,25	
Dipl. Ing. Architekt Markus Omasreiter					Grundflächensumme (bei Fertigmaß) (2) bei Rohbaumaß abzüglich 3 v.H. (2)		147,84 -4,44	
Anrechenbare Wohnfläche (6)							143,40	

Markus Omasreiter, Dipl. Ing. Architekt  
Hermann Lingg Straße 10,  
80336 München  
omasreiter@omarc.de  
0170 5566404



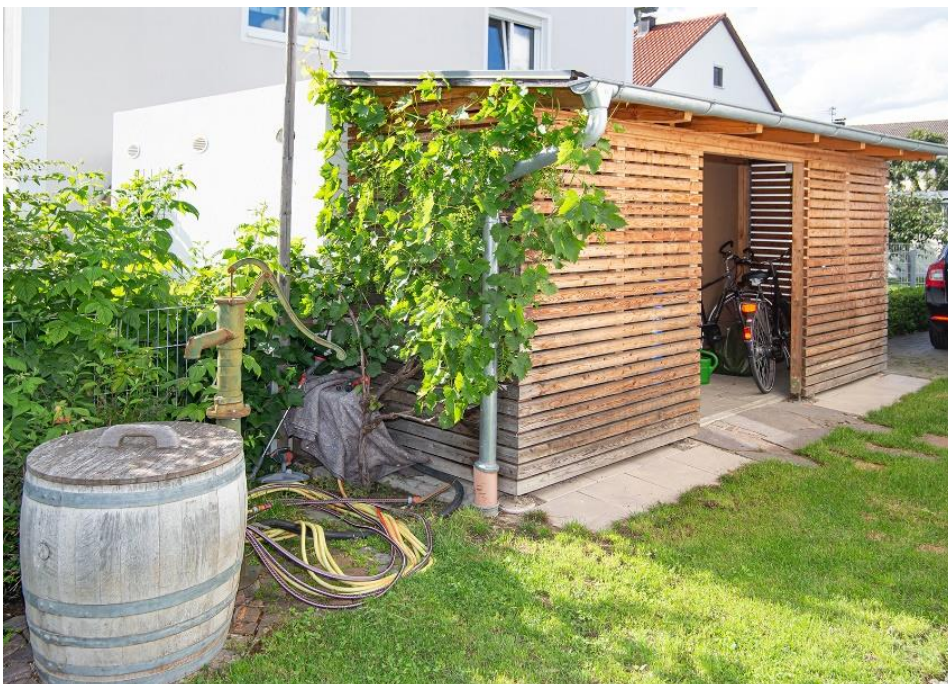






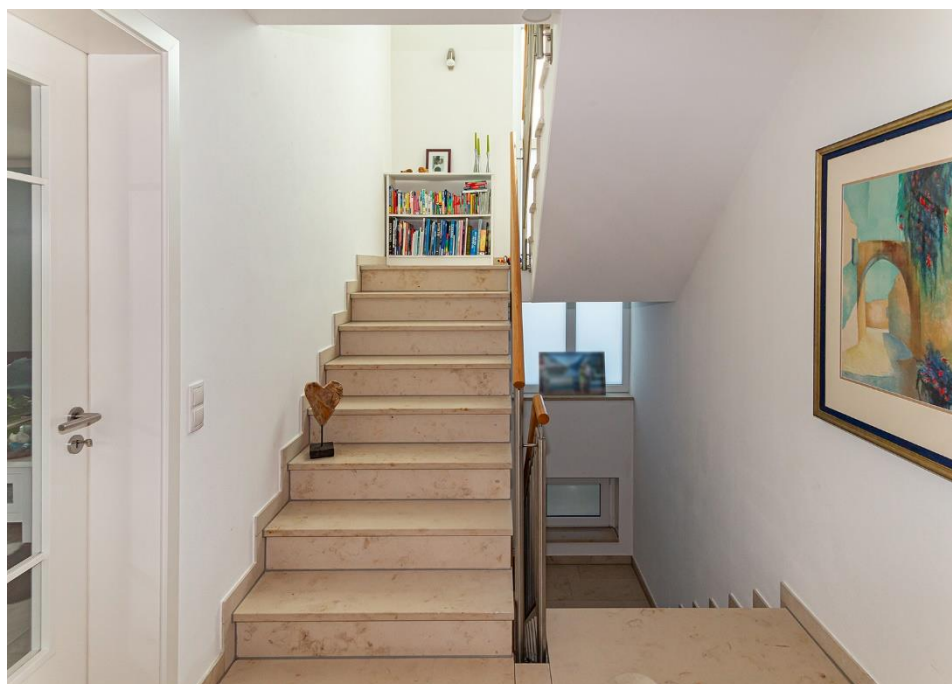








# Das Erdgeschoss







Dusche/WC im EG















# Das Obergeschoss



Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer





**Schlafzimmer**



**Kinder-, Gäste oder Arbeitszimmer**





## Bad/Dusche/WC im OG



# Das Kellergeschoss



**Beheizbarer Hobbyraum**



**Abstellraum**





# 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/>