

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



Eckdaten

Objektart:	Einfamilienhaus	Terrassen:	2
Adresse:	Siedlungsstr. 27b 85051 Ingolstadt - Zuchering	Balkon:	Nein
Baujahr:	2010/2011	Garage:	1 Garage (Übergröße)
Grundstücksgröße:	452 m ² (inkl. MEA)	Heizungsart:	Zentralheizung Fußbodenheizung
Zimmerzahl:	4	Energieträger:	Gas
Wohnfläche ca.:	143 m ²	Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Nutzfläche ca.:	69 m ²	Energiekennwert:	34 kWh/(m ² -a)
Zustand:	Sehr gepflegt	Energieeffizienzklasse:	A
Etagen:	Keller-, Erd- und Obergeschoss	Energieausweis:	Gültig bis 22.06.2030
Bezugstermin:	01.02.2021	Kaufpreis:	€ 879.000,00
		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

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, breitgefächertes 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 Kaminofen 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 m² setzt sich wie folgt zusammen:

- Hauptgrundstück im Alleineigentum = 416 m²
- 1/3 Miteigentumsanteil (aus insgesamt 52 m²) an der Zufahrt = 17,33 m²
- 1/2 Miteigentumsanteil (aus insgesamt 37 m²) an der Zufahrt = 18,50 m²

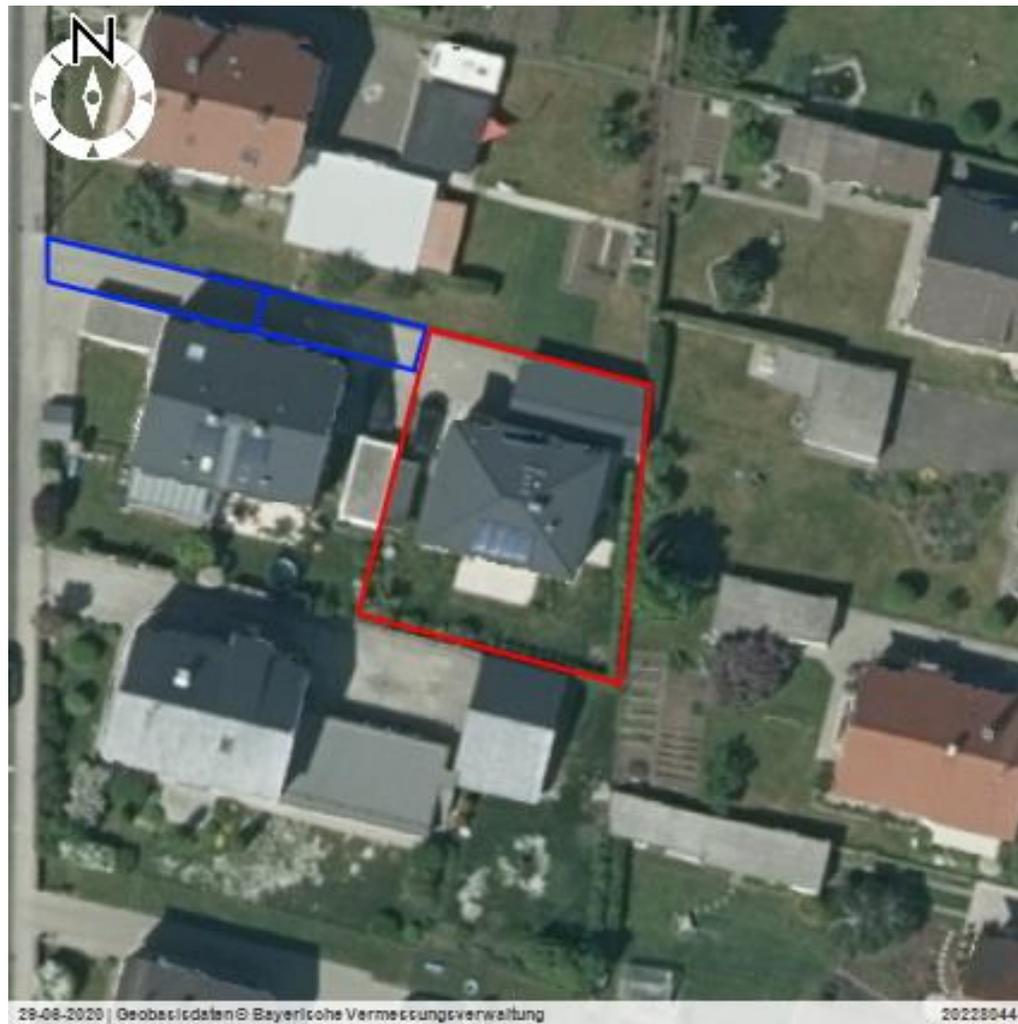
Ausstattung

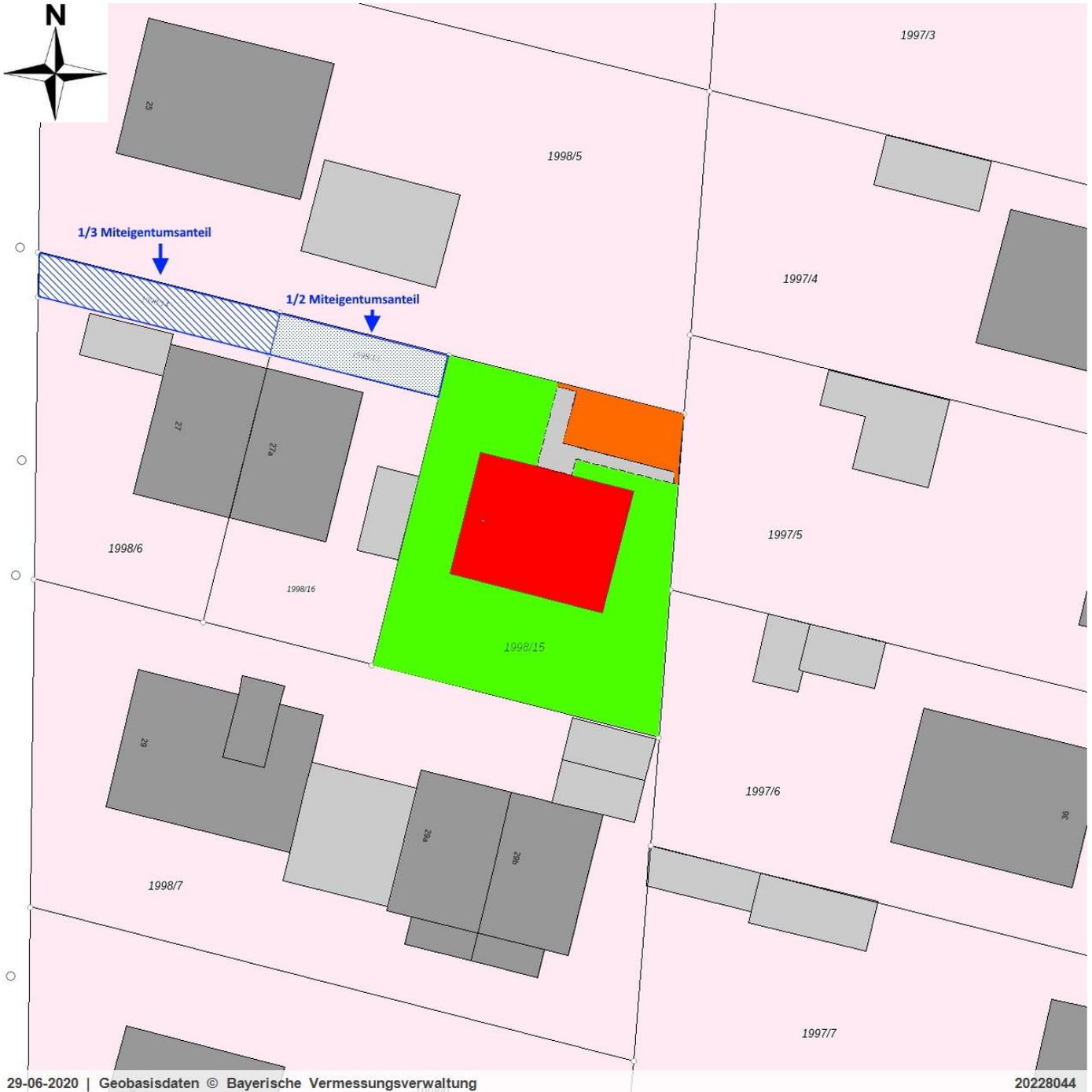
- Kelleraußenwände: Beton wasserundurchlässig + Dämmung
- Gebäudeaußenwände: Ziegel 36,5 cm UNIPOR W 08 U-Wert = 0,21 w/(m²K)
- Dachform: Walmdach
- Heizung/Wasser: VISSMANN Gastherme mit 750 Liter Pufferspeicher (solarunterstützt mit 4 Kollektoren) + Kaminofen im Wohn-/Essbereich (Holzbefeuern) mit 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 Zweischeibenisolierverglasung - 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

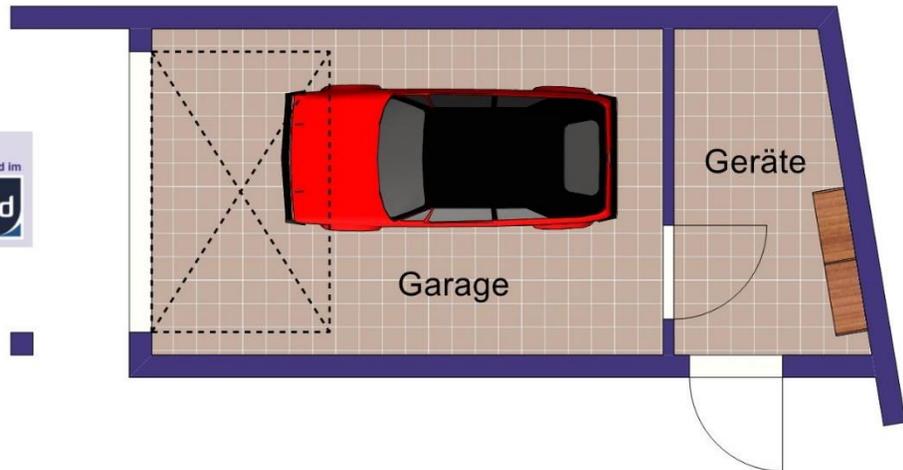
Interesse? Melden Sie sich doch einfach bei Herrn Fischermeier – Telefonnummer 0841-93159112 oder schauen Sie sich das Objekt vorab auf unserer Homepage unter <https://www.k-und-f-immobilien.de> an. Hier finden Sie auch weitere Informationen über uns und unsere Angebote.

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



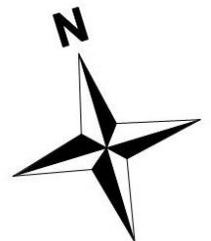
Dies ist eine Nachzeichnung aufgrund der Vorlagen des Eigentümers.
 Diese wurden von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit
 der Angaben keine Gewähr. Die dargestellte Möblierung ist lediglich ein zeichnerischer Vorschlag.



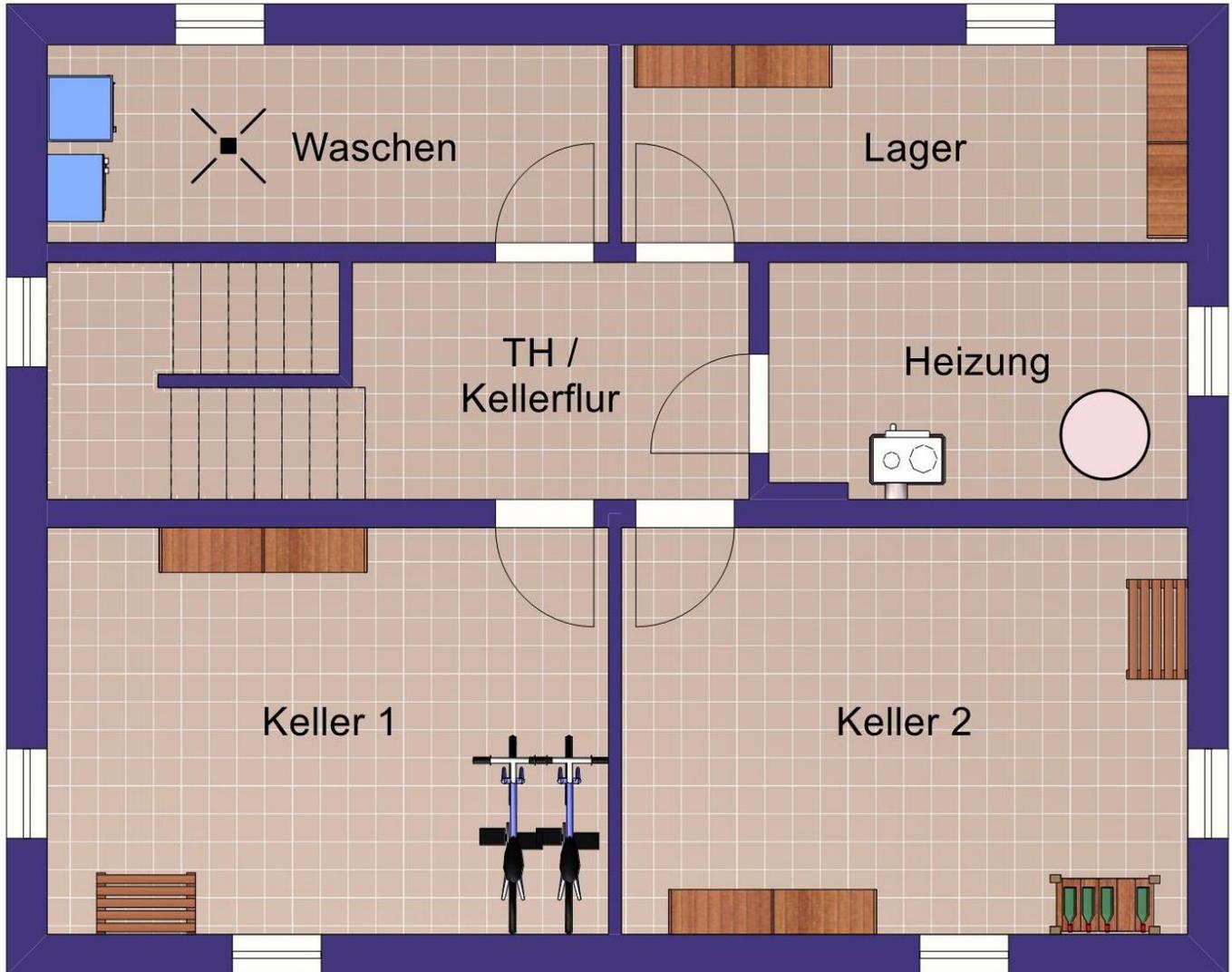
Obergeschoss



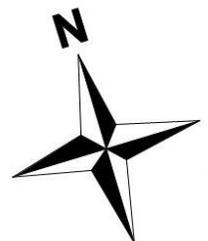
Dies ist eine Nachzeichnung aufgrund der Vorlagen des Eigentümers.
Diese wurden von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit
der Angaben keine Gewähr. Die dargestellte Möblierung ist lediglich ein zeichnerischer Vorschlag.

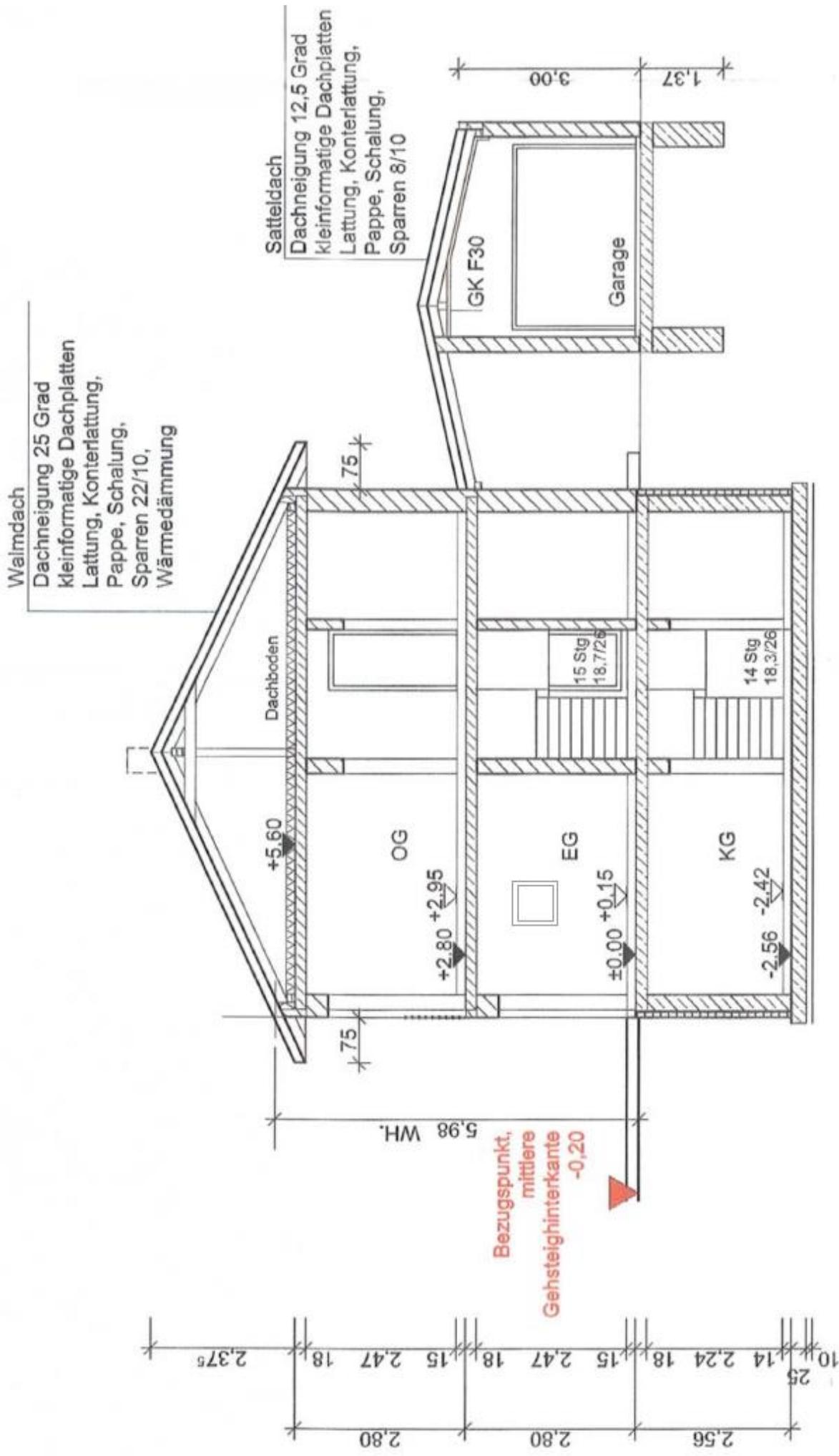


Kellergeschoss



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.

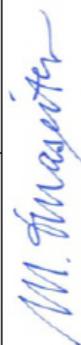




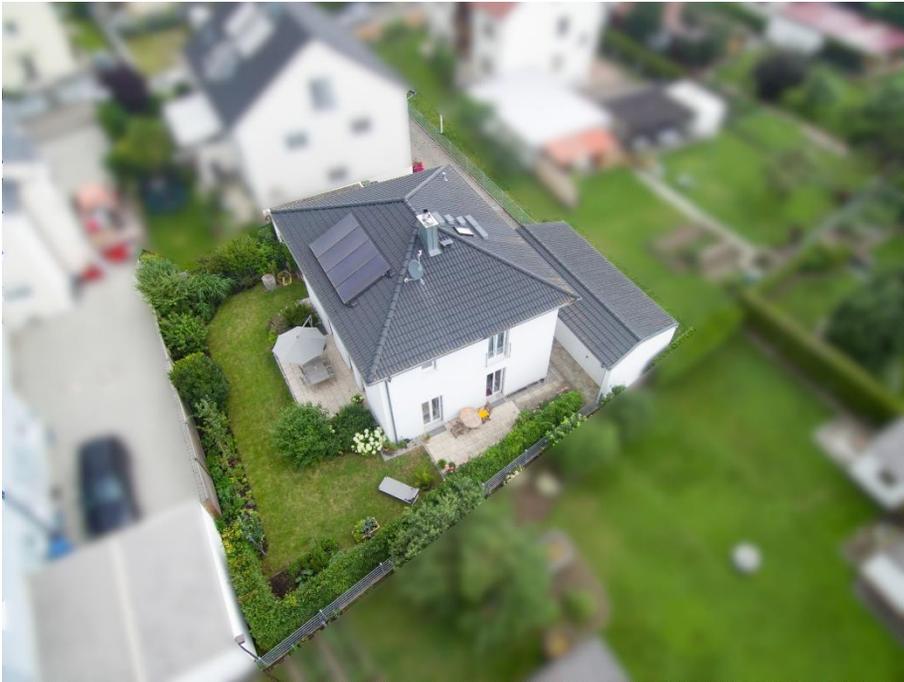
SCHNITT A-A

Wohnflächenberechnung

omarc architekten

Wohnhaus Siedlungsstraße 27b, 85051 Ingolstadt		08.07.20							
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		von der Behörde auszufüllen	
Wohnhaus		Rohbaumaße nach Bauzeichnung (§3 BauVorIV) oder Fertigmaßlichtes Raummaß einschli. Fenster-, offene Wandrischen tiefer als 0,13m, Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m ² Raumteile 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		m ² (4)		zu berechnende Fläche m ² (4)	
Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	digital ermittelt						
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		
				Grundflächensumme (bei Fertigmaß) (2) bei Rohbaumaß abzüglich 3 v.H. (2)		147,84 -4,44			
				Anrechenbare Wohnfläche (6)		143,40			
				Dipl. Ing. Architekt Markus Omasreiter					

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

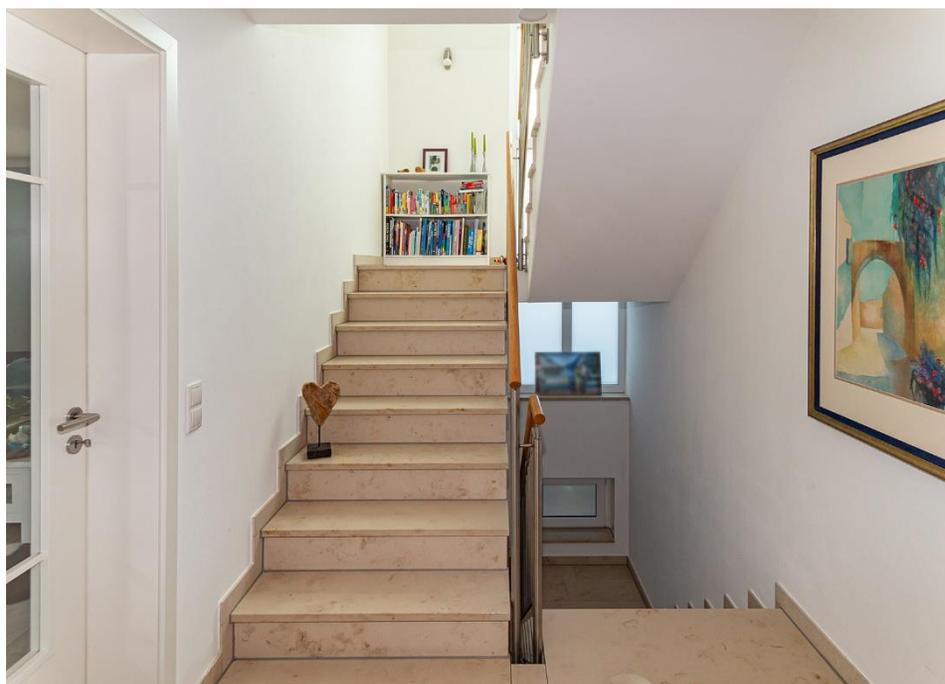








Das Erdgeschoss





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)[®] 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/>