

**+++ HERRLICHE 2 - ZIMMER - PENTHOUSEWOHNUNG IN INGOLSTADT  
MIT 2 WINTERGÄRTEN UND DACHTERRASSEN +++**



**Eckdaten**

<b>Objektart:</b>	<b>Penthousewohnung</b>
<b>Adresse:</b>	<b>Schwäblstr. 9b 85053 Ingolstadt</b>
<b>Bezugstermin:</b>	<b>Bezugsfrei</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>2014</b>
<b>Zimmerzahl:</b>	<b>2</b>
<b>Wohnfläche ca.:</b>	<b>95 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	<b>14 m<sup>2</sup></b>
<b>Etage:</b>	<b>2. Obergeschoss</b>
<b>Wintergärten:</b>	<b>2</b>
<b>Kellerabteil:</b>	<b>Ja</b>
<b>Dachterrasse:</b>	<b>Ja (3 Teilflächen)</b>
<b>Garage:</b>	<b>1 Tiefgaragenstellpl.</b>
<b>Böden:</b>	<b>Fliesen und Laminat</b>

<b>Mobiliar:</b>	<b>Einbauküche Einbauschränke</b>
<b>Mtl. Wohngeld:</b>	<b>€ 361,00</b>
<b>Heizungsart:</b>	<b>Fußbodenheizung</b>
<b>Energieträger:</b>	<b>Kraft-Wärme-Kopp- lung, regenerativ, Strom-Mix</b>
<b>Energieausweistyp:</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Energiekennwert:</b>	<b>62,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)</b>
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	<b>B</b>
<b>Energieausweis:</b>	<b>Gültig bis 10.06.2024</b>
<b>Kaufpreis:</b>	<b>€ 479.000,00</b>
<b>Keine Käuferprovision!</b>	

  
**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

Die Wohnanlage liegt innenstadtnah sehr zentral und ruhig und lädt zum Entspannen ein. Sie finden in der Nähe eine gute Infrastruktur vor. Hier einige Beispiele wie ÖPNV-Anbindung, Bäcker, Metzger, Supermarkt, medizinische Versorgung, Klenzepark, Luitpoldpark, Auwaldsee, Altstadtzentrum, Wonnemar (Donautherme), Saturnarena, THI, Hauptbahnhof, Autobahnanschluss uvm. Überzeugen Sie sich am besten selbst!

## Objekt

Sie suchen was Besonderes? Sie finden es hier im 2. Obergeschoss (ohne Aufzug) eines Mehrparteienhauses.

Es handelt sich um eine tolle 2-Zimmer-Penthousewohnung. Mit zwei Wintergärten und mehreren Dachterrassen genießen Sie das Wohnen und den Ausblick über Ingolstadt. Geeignet ist die Wohnung für ein bis zwei Personen.

Ein offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Zugang zu Wintergarten und Dachterrassen ermöglicht Ihnen ein großzügiges Wohngefühl. Ebenso kommen Sie vom Schlafbereich in einen angrenzenden Wintergarten mit Dachterrasse. Im Dusch-/WC-Bereich ist noch zusätzlich ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner vorhanden. Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab. Die Wohnung ist bereits bezugsfrei.

In der angegebenen Wohnfläche sind die beiden Wintergärten mit ihrer Gesamtfläche, die Flächen der Dachterrassen aber lediglich mit 25 % der Gesamtfläche berücksichtigt. Die angegebene Nutzfläche bezieht sich auf das Kellerabteil sowie das Gartenhäuschen auf der Dachterrasse und den Vorplatz zum Wohnungseingang.

Hausmeister- und Reinigungsservice für die Allgemeinflächen sind ebenfalls vorhanden. Die ganze Wohnanlage wird professionell durch die Hausverwaltung Specht betreut.

### **Hinweis:**

=====

Derzeit läuft noch ein Rechtsstreit zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem ehemaligen Bauträger bzw. dessen Rechtsnachfolger auf Behebung diverser Baumängel am Gemeinschaftseigentum (schwerpunktmäßig Mängel an der Tiefgarage).

## Ausstattung

- 2 Wintergärten mit elektrischen Jalousien für Seitenwände und Bedachung
- 3 Dachterrassenbereiche mit Gartenhäuschen für Lagerungsmöglichkeiten z. B. für Terrassenmöbel
- Windschutzvorrichtungen bei der Dachterrasse Südwest
- Kunststofffenster
- Fußbodenheizung
- 3 Klima-/Heizgeräte
- Fliesen- und Laminatböden
- Einbauküche samt vorhandener Elektrogeräte
- Einbauschränke
- Dusche/WC (keine Badewanne) mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz

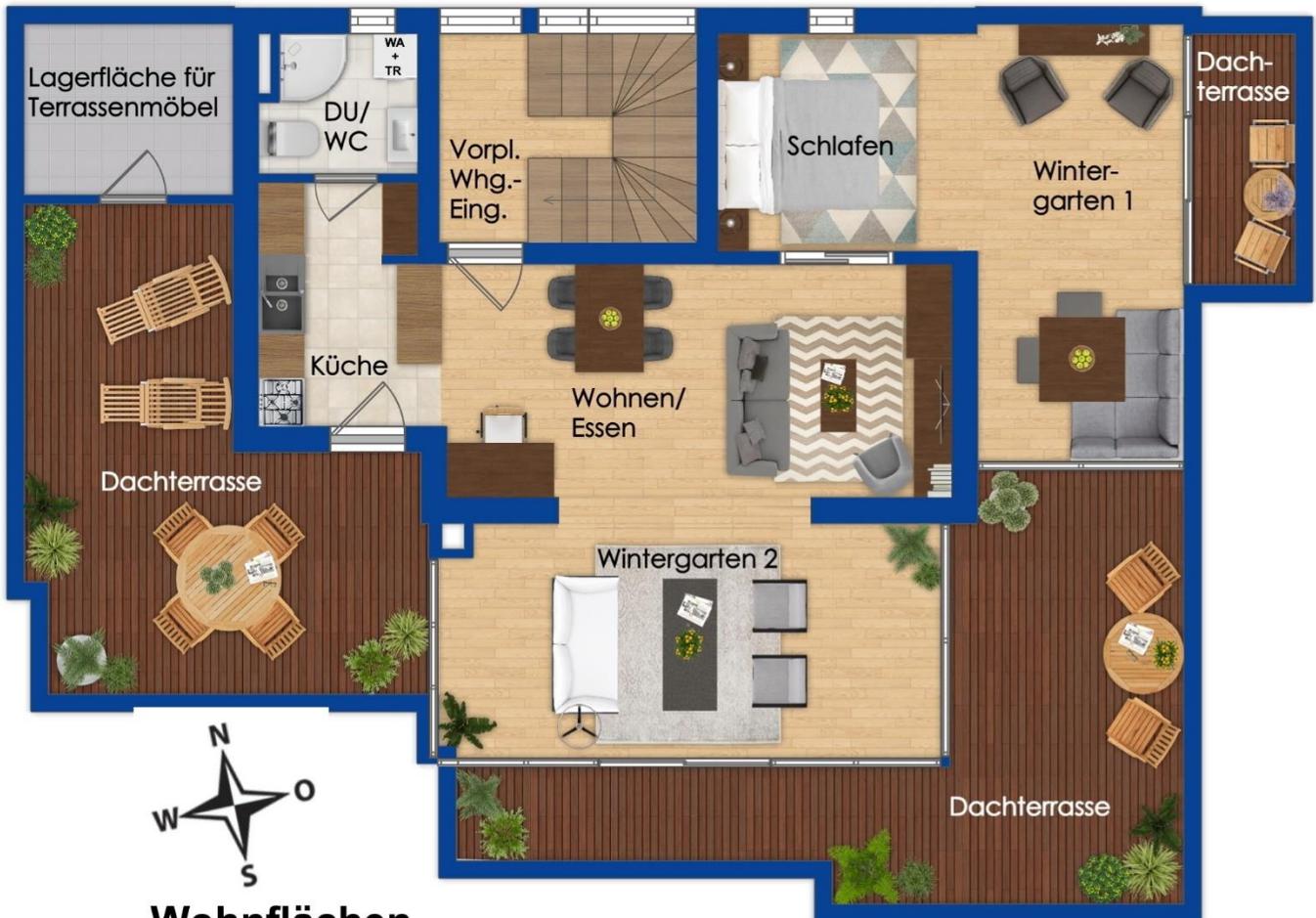
## Sonstiges

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.

# Wohnungsgrundriss

Dieser Grundriss samt Flächenangaben ist eine Nachzeichnung aufgrund der Vorlagen des Eigentümers. Diese wurde von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit keine Gewähr. Die dargestellte Möblierung ist lediglich ein zeichnerischer Vorschlag.

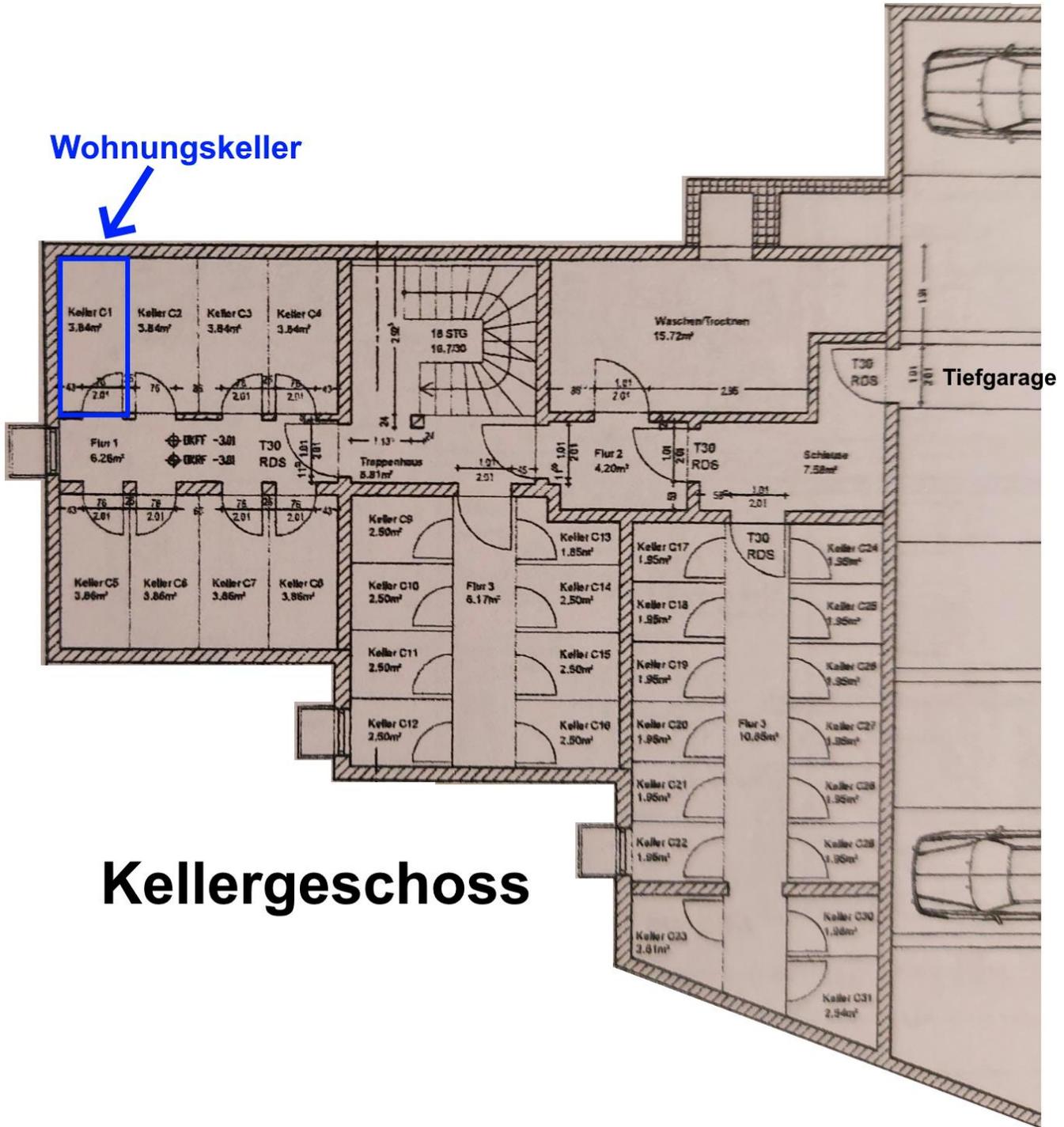


## Wohnflächen

Wohnen/Essen/Küche:	29,38 m <sup>2</sup>
Dusche/WC:	3,52 m <sup>2</sup>
Schlafen:	9,74 m <sup>2</sup>
Wintergarten 1:	15,62 m <sup>2</sup>
Wintergarten 2:	21,05 m <sup>2</sup>
Dachterrassen 25%:	14,99 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>94,30 m<sup>2</sup></b>

Die nebenstehenden Flächenangaben wurden vom baurechtlich am 28.01.2015 genehmigten Tekturplans des Architekten Jürgen Grund vom 19.11.2014 übernommen. Die Flächen der Dachterrassen wurden aber lediglich mit 25% ihrer Gesamtfläche als Wohnfläche berücksichtigt und nicht wie vom Architekten mit 50%. Eine Gewähr hierfür wird NICHT übernommen!

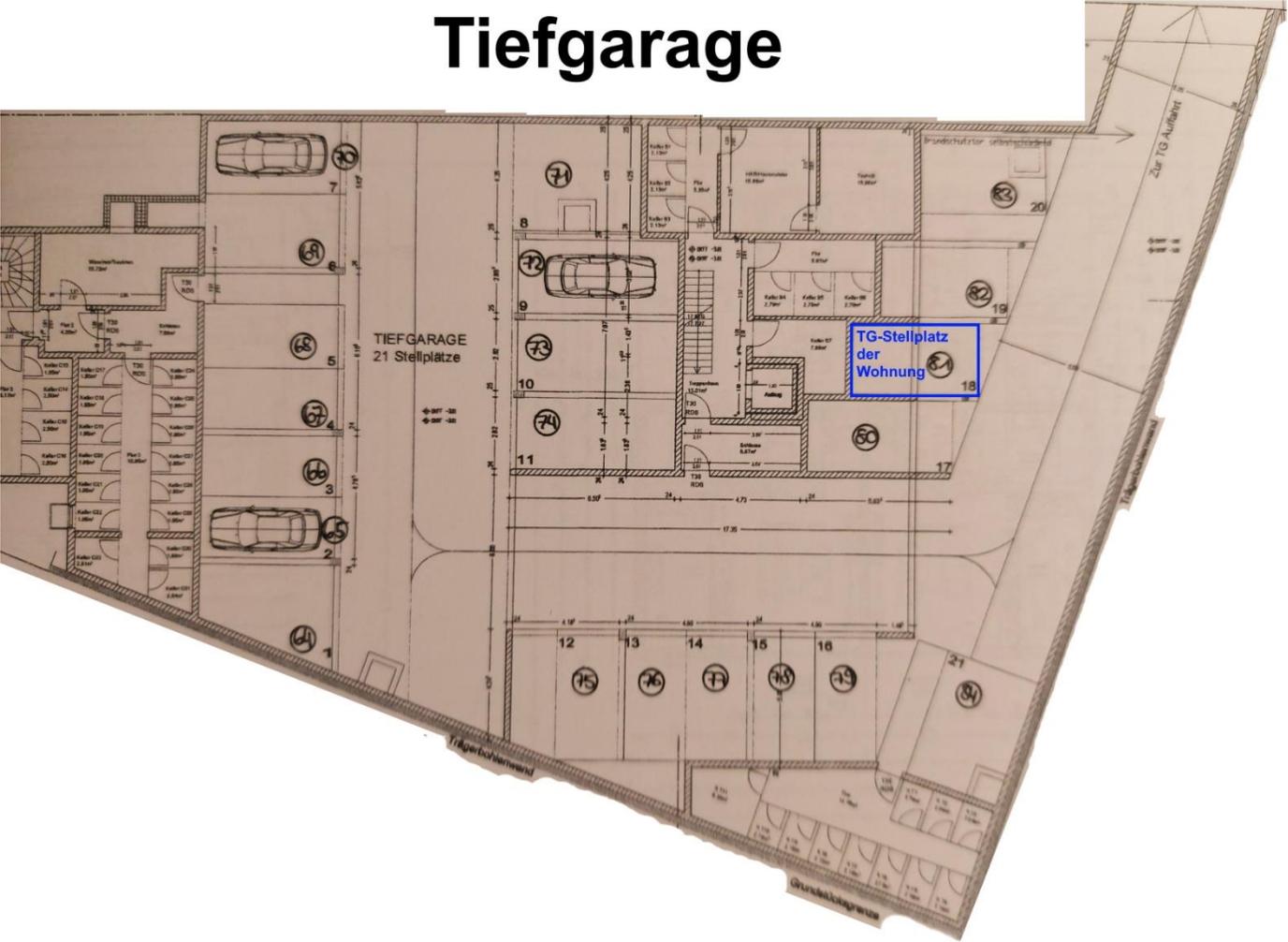
Wohnungskeller



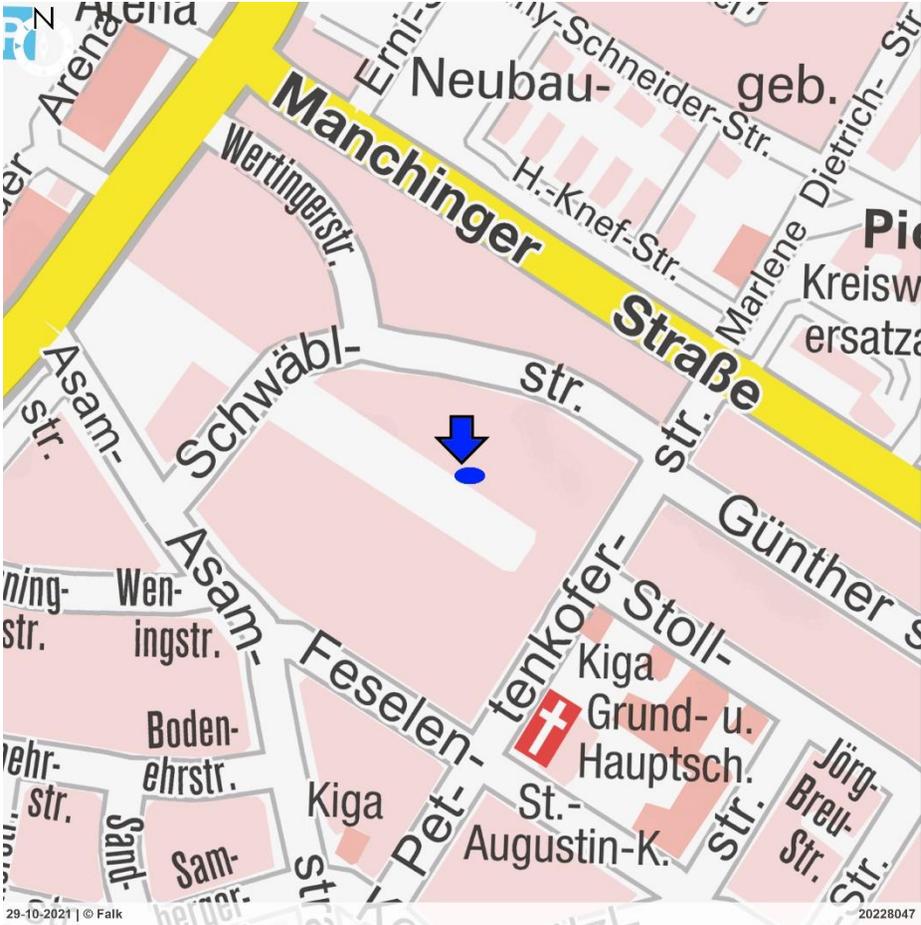
Tiefgarage

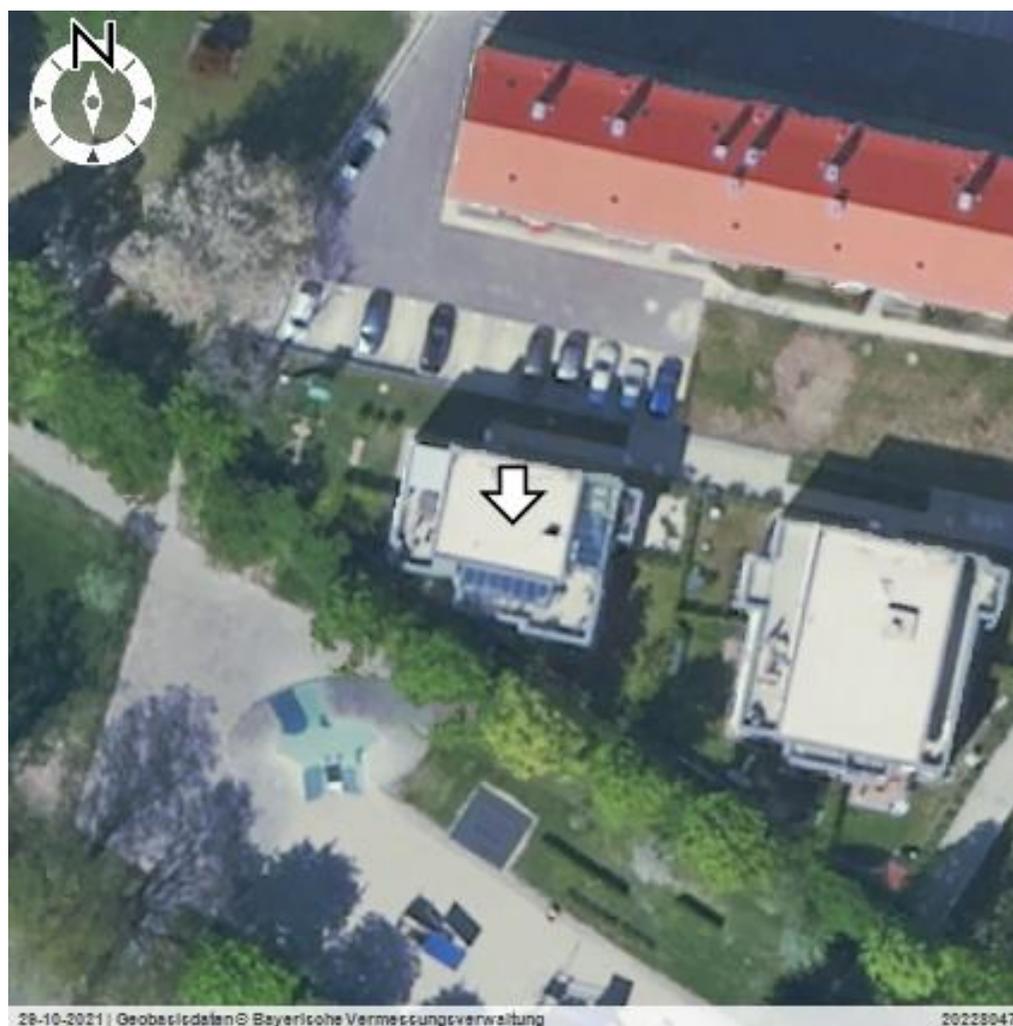
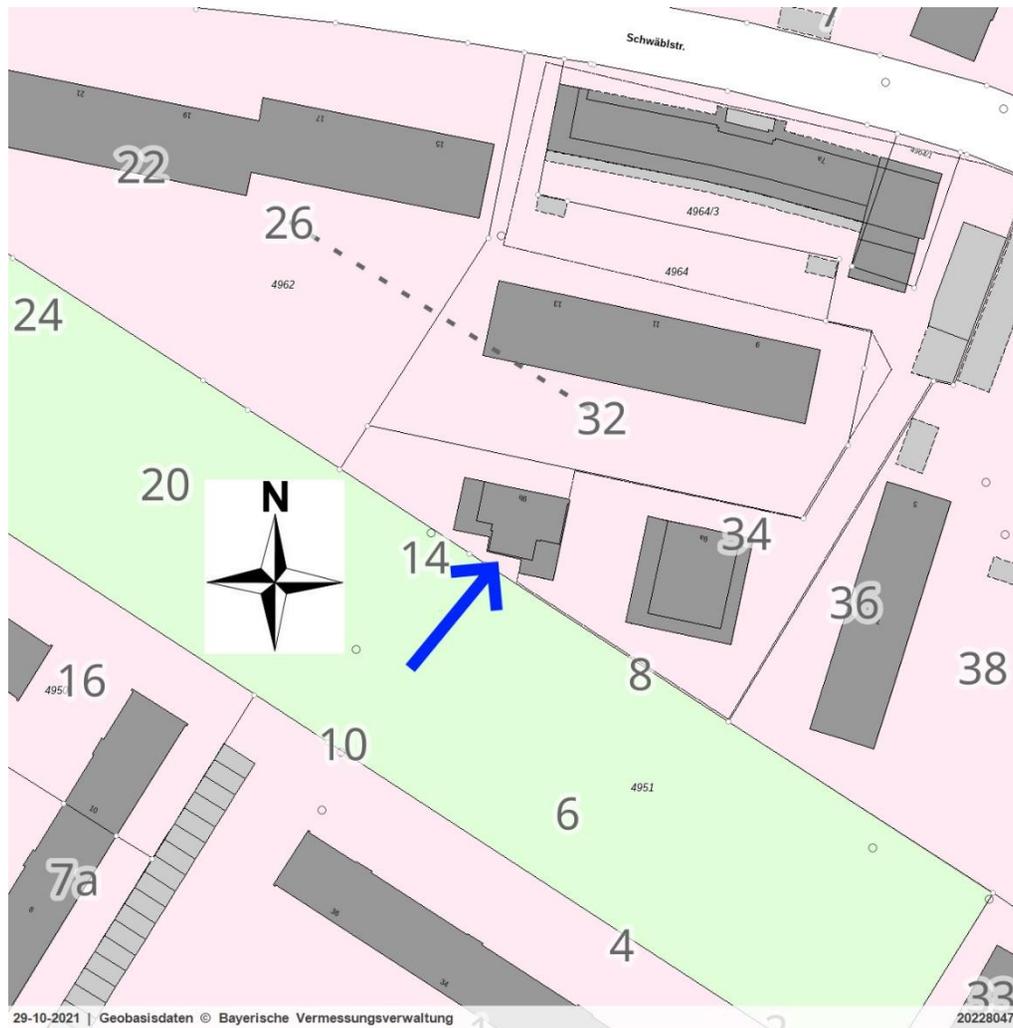
Kellergeschoss

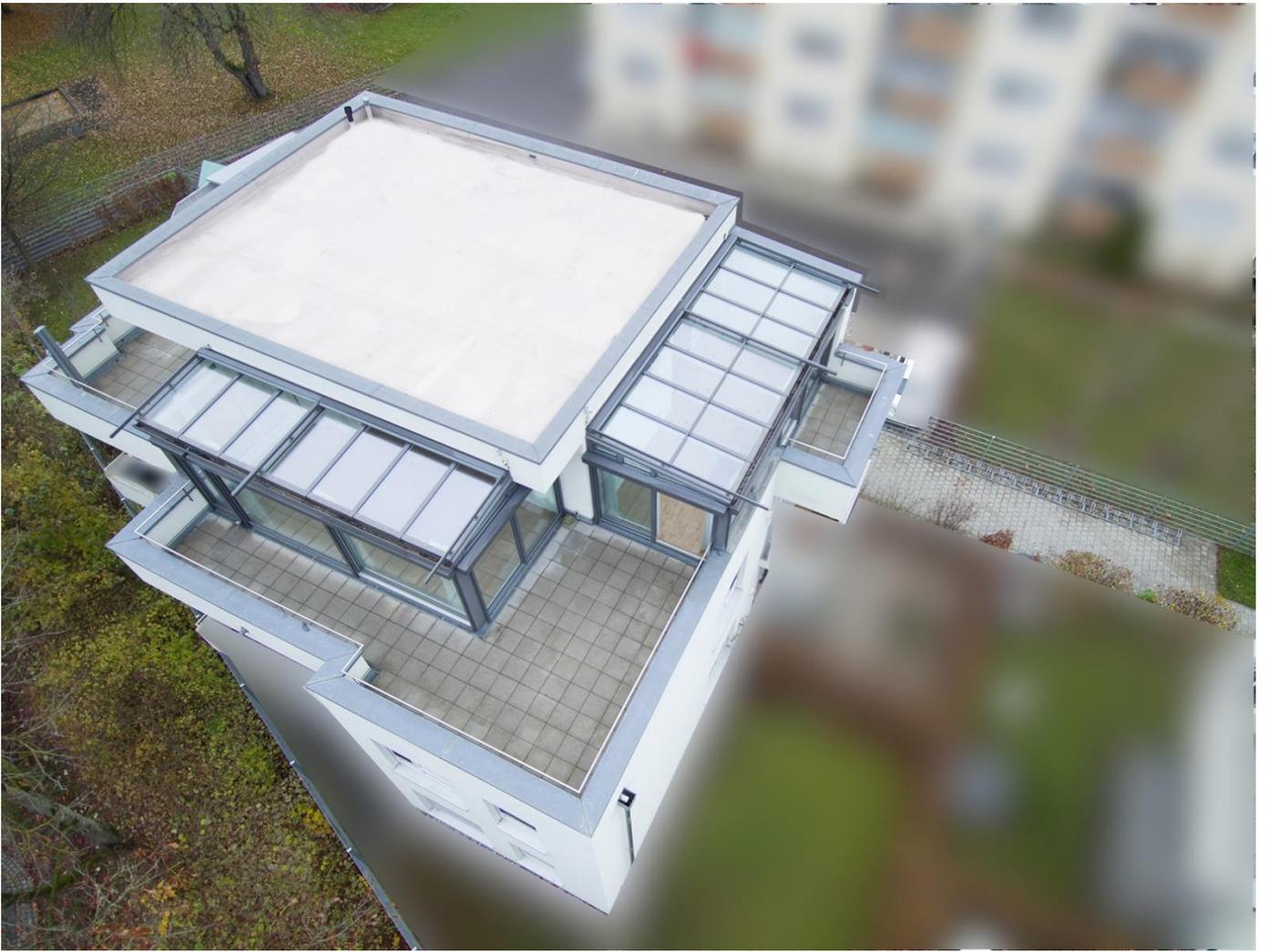
# Tiefgarage



# Auszug aus Stadtplan







## Dachterrasse Südost



## Dachterrasse Südwest



## Dusche mit WC und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner



## Offener Küchenbereich



## Wohnbereich mit Wintergartenanbau



## Schlafbereich mit Wintergartenanbau





## 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/>