

# ++ Energieeffizientes Einfamilienhaus in Ingolstadt ++



## Eckdaten

<b>Objektart:</b>	<b>Einfamilienhaus</b>	<b>Terrasse vorhanden:</b>	<b>Ja (teilw. überdacht)</b>
<b>Adresse:</b>	<b>Wasserkelchstr. 16 85051 Ingolstadt Stadtteil Hagau</b>	<b>Balkon vorhanden:</b>	<b>Nein</b>
<b>Bauweise:</b>	<b>Holzverbundkonstruktion</b>	<b>Garage:</b>	<b>Doppelgarage</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>2019</b>	<b>Heizungsart:</b>	<b>Zentralheizung</b>
<b>Grundstücksgröße:</b>	<b>542 m<sup>2</sup></b>	<b>Energieträger:</b>	<b>Gas</b>
<b>Zimmerzahl:</b>	<b>5</b>	<b>Energieausweistyp:</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wohnfläche ca.:</b>	<b>154 m<sup>2</sup></b>	<b>Energiekennwert:</b>	<b>44 kWh/(m<sup>2</sup>·a)</b>
<b>Bäder/Wc's:</b>	<b>3</b>	<b>Energieeffizienzklasse:</b>	<b>A</b>
<b>Etagen:</b>	<b>Erd- und Dachgeschoss (kein Keller)</b>	<b>Energieausweis:</b>	<b>Gültig bis 22.01.2030</b>
<b>Zustand allgemein:</b>	<b>Sehr gepflegt</b>	<b>Kaufpreis: € 765.000,00</b>	
<b>Bezugstermin:</b>	<b>Sofort möglich</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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Wasserkelchstraße 16, 85051 Ingolstadt – Stadtteil Hagau. Diese charmante Wohnlage im familienfreundlichen Ingolstädter Süden bietet Ihnen und Ihrer Familie eine ideale Umgebung zum Leben, Entspannen und Genießen.

Die Wasserkelchstraße ist ein ruhiges und angenehmes Wohngebiet, perfekt für Familien mit Kindern. Die Straße selbst ist eine reine Anwohnerstraße, was den Verkehr auf ein Minimum reduziert und eine friedliche Atmosphäre schafft. Sie können Ihre Kinder draußen spielen lassen, während Sie das schöne Umfeld genießen. Umgeben ist das Gebiet auch von nahegelegenen Badeseen, was gerade in den Sommermonaten zum vergnüglichen Baden und Schwimmen einlädt, und von Radwegen sowie einem Spielplatz.

Die Lage des Hauses ist ebenso ideal für den Alltag. In der näheren Umgebung finden Sie Annehmlichkeiten, wie z. B. ein EDEKA-Center. Auch Schule und Kindergarten sind im benachbarten Zuchering gut erreichbar.

Für Naturliebhaber und aktive Familien bietet die Umgebung viele Freizeitmöglichkeiten, wie z. B. Spaziergehen, Radfahren oder für ein Picknick. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und wertvolle Zeit im Freien verbringen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Mit dem Auto erreichen Sie schnell die Bundesstraße B16 sowie die Autobahn A9. Auch der öffentliche Nahverkehr ist ausgebaut. Die nahe gelegene Bushaltestelle, mit diversen Busverbindungen, bringt Sie z. B. bequem ins Zentrum von Ingolstadt und zu anderen Bereichen der Stadt (z. B. AUDI AG).

Zusammenfassend bietet die Wasserkelchstraße 16 in Hagau eine familienfreundliche Umgebung, in der Sie und Ihre Lieben ein ruhiges und angenehmes Leben führen können. Nutzen Sie die Nähe zu Annehmlichkeiten, um Ihre Familie glücklich und zufrieden zu machen.

Überzeugen Sie sich am besten selbst!

Entfernungen:

- Ca. 15 Minuten in die Innenstadt
- Ca. 13 Minuten zum Hauptbahnhof
- Ca. 25 Minuten zur AUDI AG
- Ca. 60 Minuten nach München

## Objekt

Sie finden hier ein energieeffizientes Einfamilienhaus vor, welches mit moderner Architektur inkl. hohen Fassaden und viel Licht besticht. Die Bauweise besteht aus einer massiven Holzverbundkonstruktion der Firma "MASSAHAUS". Die Außenwände sind als „Klima-Plus-Wand“ seitens des Herstellers bezeichnet.

Aufbau der Außenwand von außen nach innen:

- Mineralischer Strukturputz
- Klebe- und Armiermörtel mit Glasfaser-Armierungsgewebe
- 140 mm Vollwärmeschutzplatten
- 12,5 mm Gipsfaserplatten
- 160 mm massive Rahmenkonstruktion aus gehobeltem, getrocknetem Holz

Das Haus ist nicht unterkellert und bietet im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss aufgrund der Kniestockerhöhung auf 180 cm mit 25° Dachneigung viel Platz. Die Innenausstattung ist sehr gepflegt und zeitgemäß.

Bei der angegebenen Wohnfläche von rd. 154 m<sup>2</sup> ist die Terrasse GAR NICHT BERÜCKSICHTIGT und bezieht sich nur auf die Innenräume des Hauses.

Zum Haus gehört noch eine Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb und Durchgangstür zum Garten.

Im großen Garten, der von Thuja-Hecken umgeben ist, können Sie Ihre Privatsphäre genießen und Ihre Kinder finden dort auch genügend Freifläche zum Spielen.

## Ausstattung

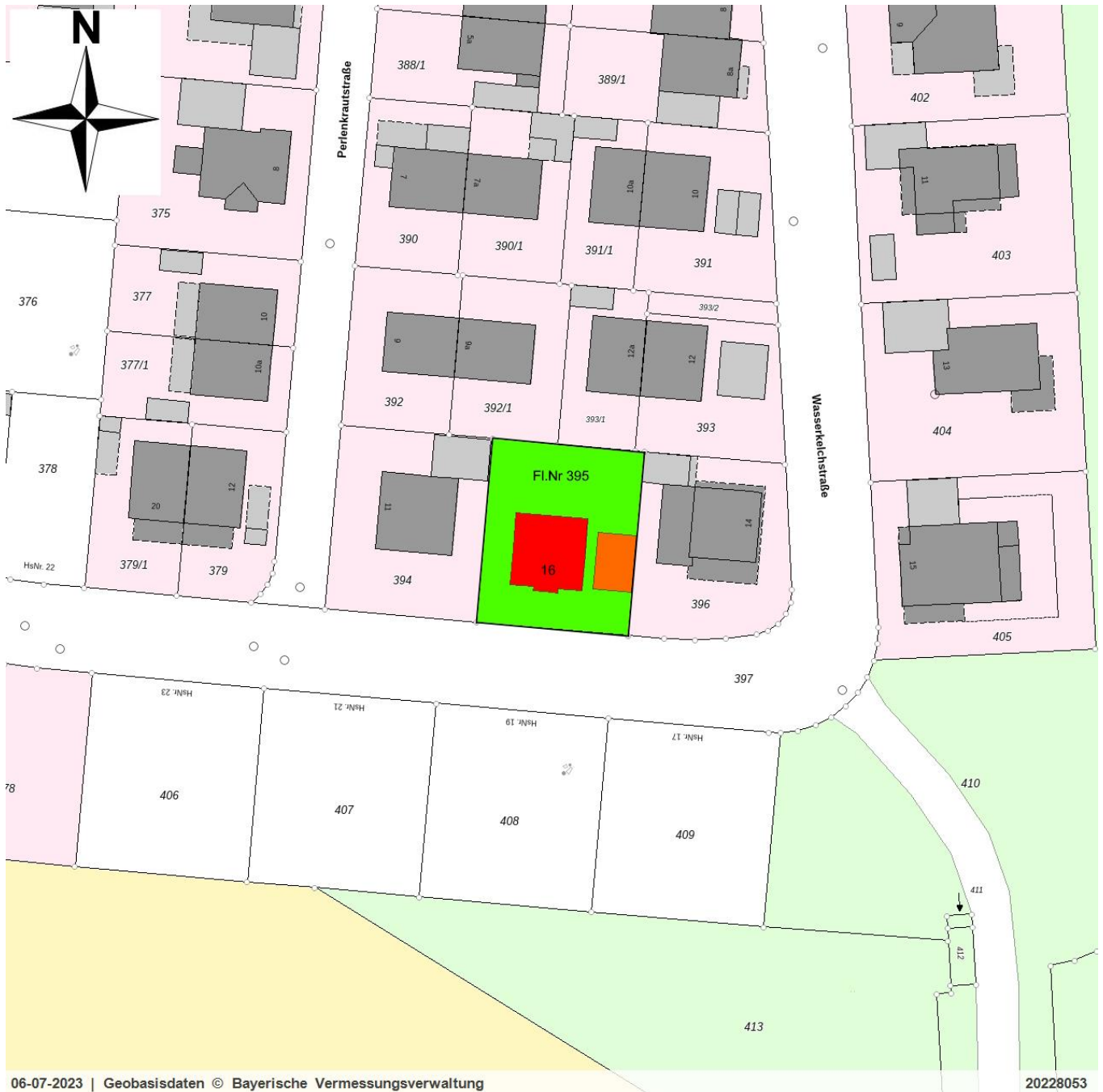
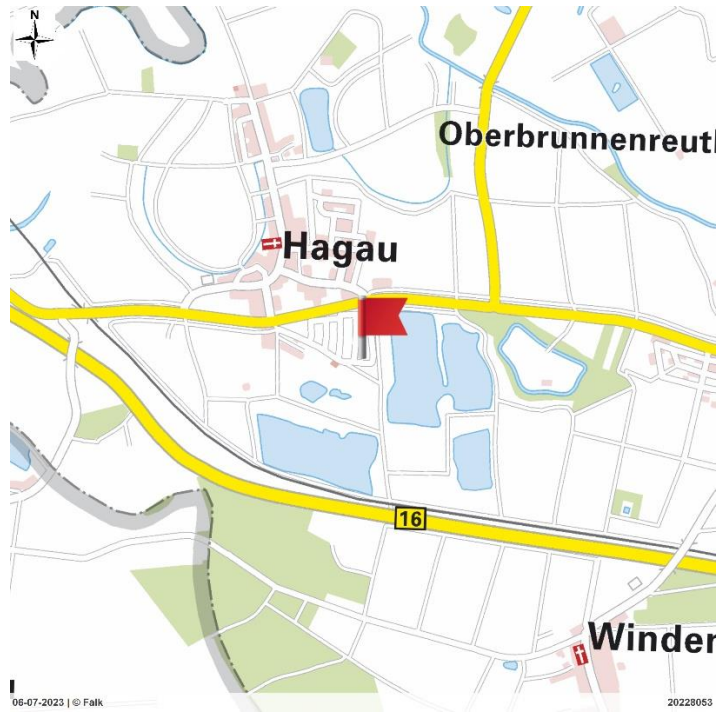
- Gaszentralheizung inkl. Solarkollektoren zur zusätzlichen energiefreundlichen Unterstützung der Brauchwassererwärmung
- Wärmeverteilung in den Räumen mittels Fußbodenheizung
- Energiesparende Kunststofffenster, 3-fach-Wärmeschutzverglasung, mit einem Ug-Wert von 0,6 W/m<sup>2</sup>K nach DIN
- 2 x Dusche/WC und 1 x Bad/WC
- Fliesen- und Laminatböden
- Teilweise elektrische Jalousien
- Überdachter Terrassenbereich
- Komplette Einbauküche
- HV-Ladestation für Elektrofahrzeuge in der Garage

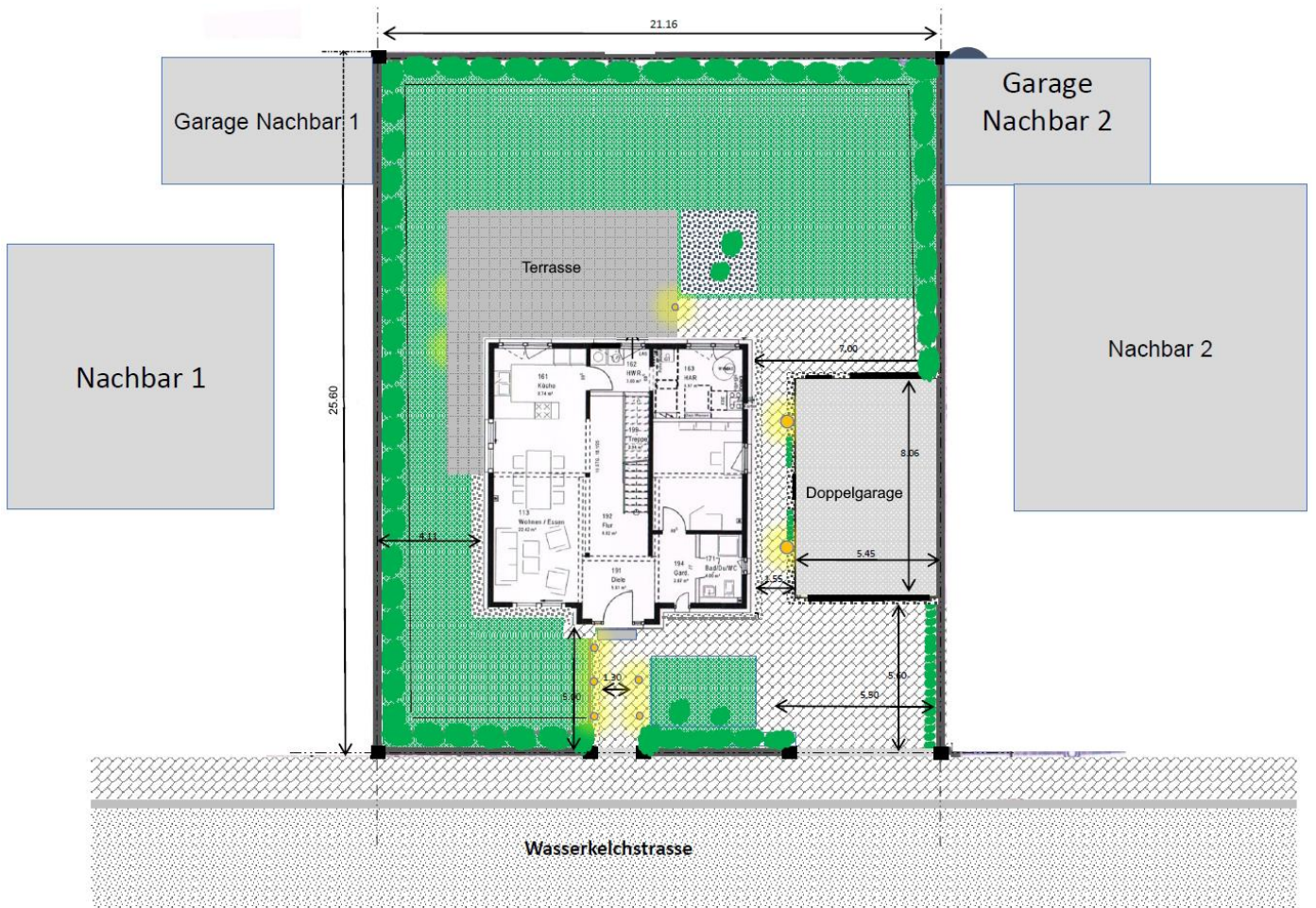
## Weitere Informationen

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. Bauausführung, Baujahr, Flächenangaben, Grundrisse, Zustand usw.). Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der Kaufvertrag.

Die K & F Immobilien e. K. hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer abgeschlossen und ist einseitiger Interessenvertreter des Verkäufers. Wir schließen keinen Maklervertrag mit den Kaufinteressenten. Ein solcher Vertrag kommt insbesondere auch nicht durch die Zusendung/Überreichung der Objektunterlagen durch uns oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins über unser Maklerbüro oder durch Entgegennahme eines Kaufangebots durch uns zustande.



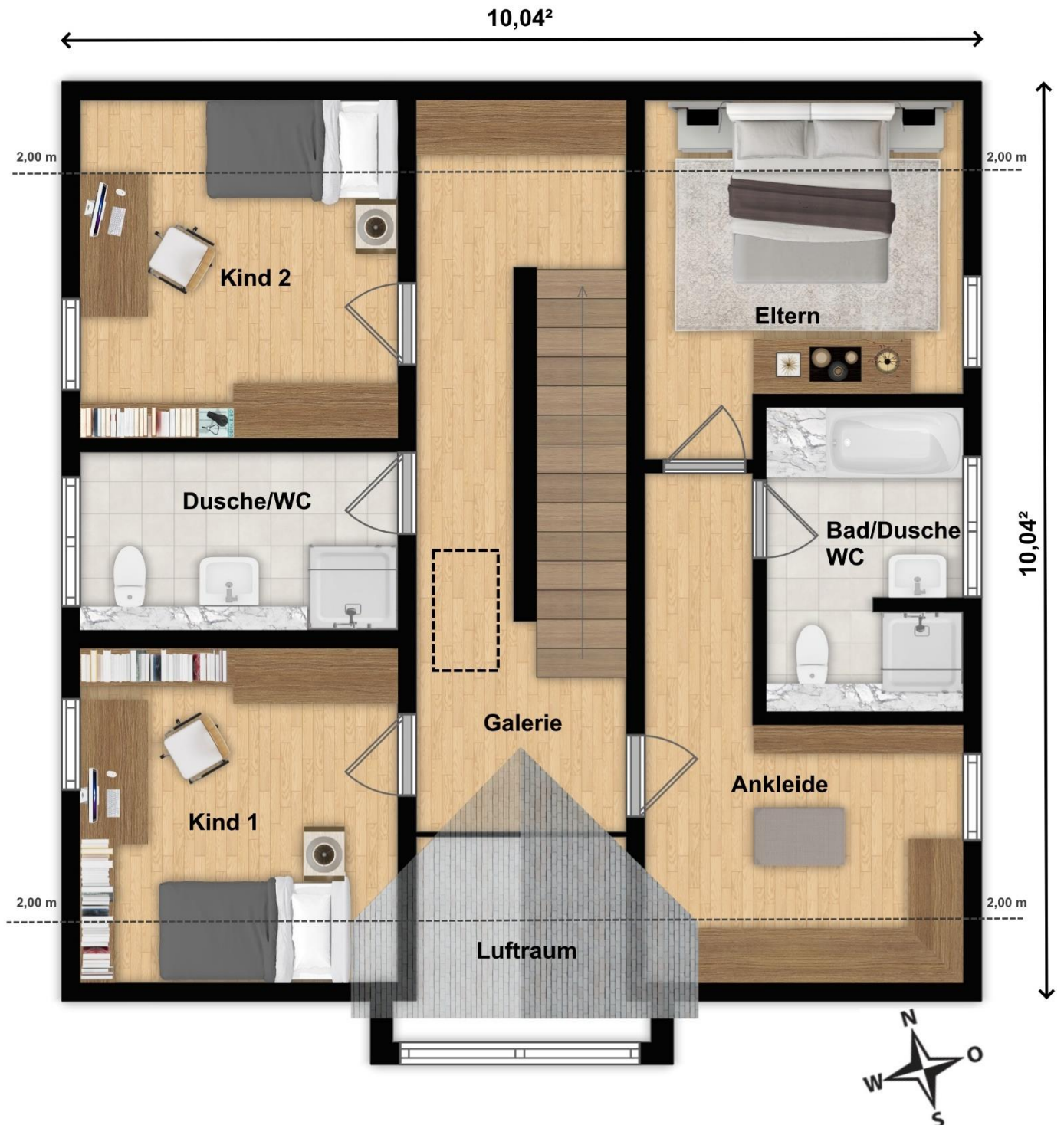


# Grundriss Erdgeschoss

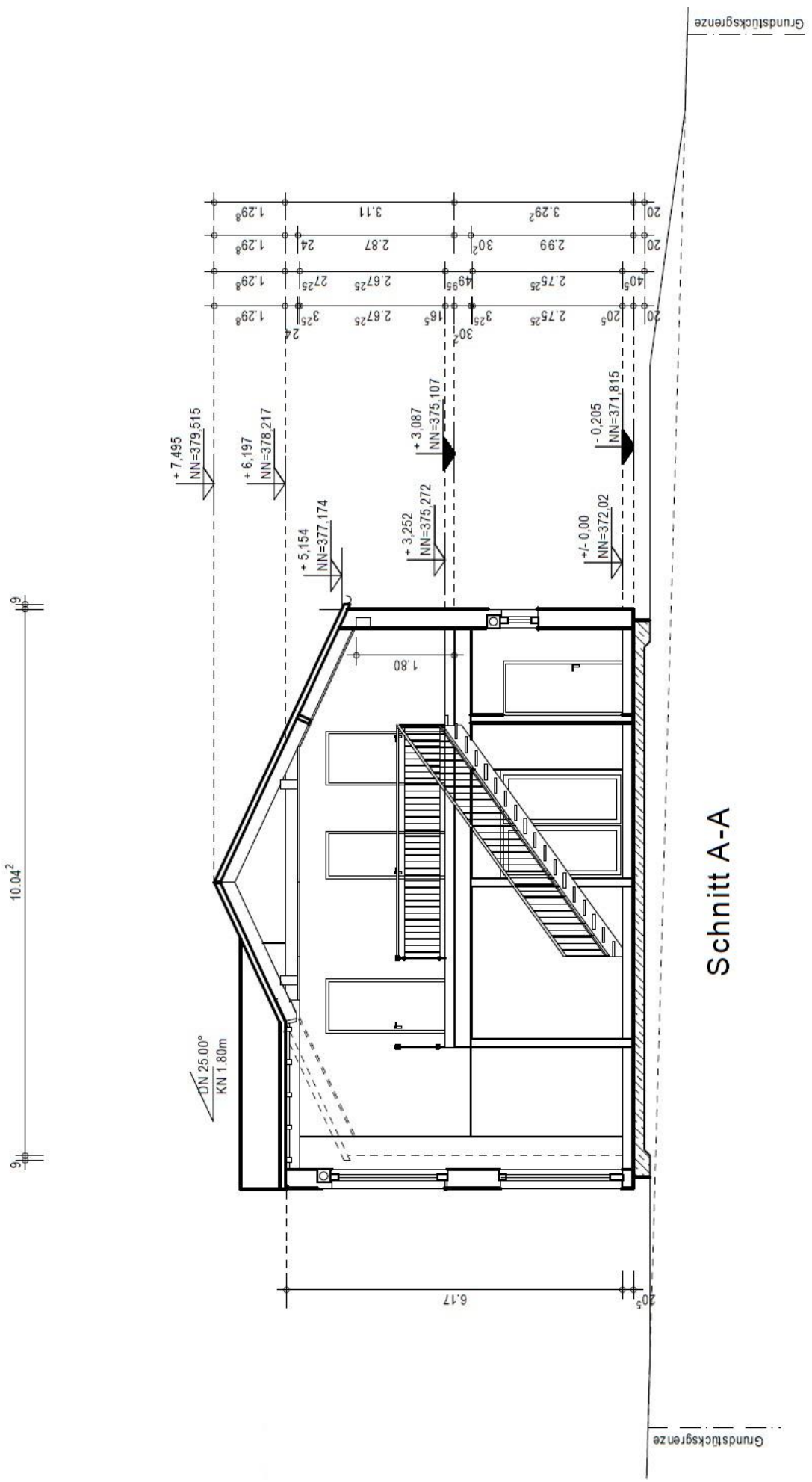


Dieser Grundriss ist eine Nachzeichnung/Kopie aufgrund der Vorlagen des Eigentümers. Diese wurden von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit keine Gewähr. Die dargestellte Möblierung ist lediglich ein zeichnerischer Vorschlag.

# Grundriss Dachgeschoss

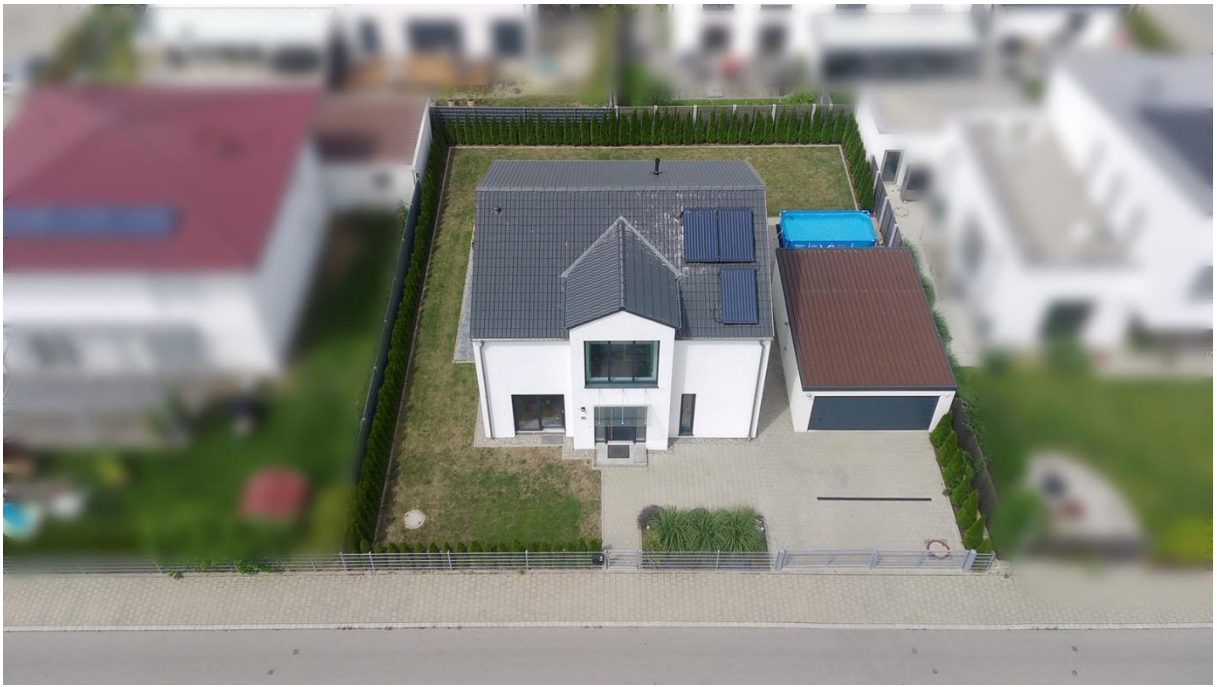


Dieser Grundriss ist eine Nachzeichnung/Kopie aufgrund der Vorlagen des Eigentümers. Diese wurden von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit keine Gewähr. Die dargestellte Möblierung ist lediglich ein zeichnerischer Vorschlag.

















# Das Erdgeschoss

Offener Wohn-/Ess-/Küchen- und Hauseingangsbereich









Arbeitszimmer/Büro



Dusche mit WC



# Das Obergeschoss

## Flur/Galerie



Die zwei Kinderzimmer mit eigener Dusche/WC





## Das Schlafzimmer mit Ankleide und eigenem Bad/Dusche/WC





# Platz für Ihre Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Ein Angebot von



**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/profile/Gerhard\\_Fischermeier](https://www.xing.com/profile/Gerhard_Fischermeier)

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

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