

## +++ Wohn- und Geschäftshaus in begehrter Lage +++



### Eckdaten

|                     |   |
|---------------------|---|
| Lage:               | Schwanenstr. 12a,<br>85049 Ingolstadt-<br>Gerolfing |
| Grundstücksfläche:  | 686 m <sup>2</sup>                                  |
| Wohnfläche:         | ca. 302 m <sup>2</sup>                              |
| Gewerbefläche:      | ca. 80 m <sup>2</sup> (Laden im EG)                 |
| Nutzfläche:         | ca. 164 m <sup>2</sup> (Keller)                     |
| Etagenzahl:         | Keller-, Erd-, Ober- und<br>Dachgeschoss            |
| Baujahr:            | 1985  |
| Mieteinheiten:      | 5 Wohnungen, 1 Laden                                |
| Garagen:            | 2   |
| Kfz-Stellplätze:    | 7   |
| Einbauküchen:       | 4   |
| Derzeit vermietet:  | Ja (Stand 16.03.2015)                               |
| Nettomieteinnahmen: | € 2.997,76 monatlich                                |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Fenster:                   | Holz  |
| Sonstiges:                 | Fahrradschuppen   |
| Heizungsart:               | Gaszentralheizung<br>(2004 erneuert)                                      |
| Energieausweistyp:         | Verbrauchsausweis   |
| Energiekennwert:           | 108,3 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) inkl.<br>Energieverbrauch für<br>Warmwasser |
| Energieausweis Datum:      | 08.08.2007  |
| Energieausweis gültig bis: | 08.08.2017  |

**Kaufpreis: € 850.000,00**

**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](mailto:info@k-und-f-immobilien.de)  
[www.k-und-f-immobilien.de](http://www.k-und-f-immobilien.de)

## Lage

Der sehr begehrte Stadtteil Gerolfing liegt ca. 4 km westlich vom Ingolstädter Zentrum. Die Immobilie liegt hier sehr zentral, ist gut erreichbar und sowohl als Wohn- als auch Geschäftslage ideal platziert. Man findet auch sehr gute, kostenlose Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung vor.

## Objekt

Diese Immobilie besteht aus 5 Wohnungen und einer Geschäftseinheit (derzeit Friseursalon). Eine Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) besteht nicht. Alle Einheiten sind derzeit vermietet (Stand 16.03.2015), wobei die Inhaberin des Friseursalons zum 30.05.2015 ihren Mietvertrag aufgrund gesundheitlicher Probleme gekündigt hat. Wiedervermietungsaktivitäten diesbezüglich sind aber bereits am Laufen. Zusätzlich sind noch 2 Garagen und 7 Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück, die ebenfalls mitvermietet sind. Bei allen Mietverhältnissen sind auch entsprechende Mietkautionen vorhanden. Das Haus besteht aus 4 Etagen (Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss). Pro Wohneinheit befinden sich 2 Einheiten.

### Auflistung der Einheiten (Stand 16.03.2015):

|  |   |
|--|---|
| <b>EG-Laden (Friseursalon) + Kellerraum:</b>                             | <b>EG-Wohnung Nord + Kellerraum:</b>  |
| Größe: Ca. 80 m <sup>2</sup> (Laden, Büroraum, Küche, WC)                | Größe: Ca. 66 m <sup>2</sup> (2 Zi./K/B, Einbauküche, kleine Veranda mit Zugang zum Garten) |
| Aktueller Mieter seit 01.08.2001   | Aktueller Mieter seit 01.12.2014  |
| Monatliche Nettomiete: 612,76 Euro inkl. 2 Garagen und 2 Kfz-Stellplätze | Monatliche Nettomiete: 500,00 Euro inkl. 1 Kfz-Stellplatz                                   |
| Mtl. Vorauszahlung Nebenkosten: 150,00 Euro                              | Mtl. Vorauszahlung Nebenkosten: 130,00 Euro   |
| Mietkaution: 806,67 Euro   | Mietkaution: 1.500,00 Euro  |
| Letzte Mieterhöhung: ---   | Letzte Mieterhöhung: ---  |

|   |  |
|---|--|
| <b>OG-Wohnung Süd + Kellerraum:</b>   | <b>OG-Wohnung Nord + Kellerabteil:</b>   |
| Größe: Ca. 60 m <sup>2</sup> (2 Zi./K/Du/Wc, überdachter Balkon mit ca. 8 m <sup>2</sup> , Einbauküche) | Größe: Ca. 78 m <sup>2</sup> (3 Zi./K/B – genutzt als Büro für Finanzanlagenvermittlung) |
| Aktueller Mieter seit 01.01.2010  | Aktueller Mieter seit 01.07.1989   |
| Monatliche Nettomiete: 490,00 Euro inkl. 1 Kfz-Stellplatz   | Monatliche Nettomiete: 585,00 Euro inkl. 1 Kfz-Stellplatz                                |
| Mtl. Vorauszahlung Nebenkosten: 120,00 Euro   | Mtl. Vorauszahlung Nebenkosten: 88,25 Euro   |
| Mietkaution: 825,94 Euro  | Mietkaution: 682,87 Euro   |
| Letzte Mieterhöhung: 01.03.2014   | Letzte Mieterhöhung: 01.03.2014  |

|   |   |
|---|---|
| <b>DG-Wohnung Süd + Kellerabteil:</b>   | <b>DG-Wohnung Nord + Kellerraum:</b>  |
| Größe: Ca. 47 m <sup>2</sup> (2 Zi./K/B, überdachter Balkon mit ca. 8 m <sup>2</sup> , Einbauküche) | Größe: Ca. 51 m <sup>2</sup> (2 Zi./K/B, überdachter Balkon mit ca. 8 m <sup>2</sup> , Einbauküche) |
| Aktueller Mieter seit 01.11.2013  | Aktueller Mieter seit 01.01.2013  |
| Monatliche Nettomiete: 390,00 Euro inkl. 1 Kfz-Stellplatz   | Monatliche Nettomiete: 420,00 Euro inkl. 1 Kfz-Stellplatz   |
| Mtl. Vorauszahlung Nebenkosten: 120,00 Euro   | Mtl. Vorauszahlung Nebenkosten: 120,00 Euro   |
| Mietkaution: 1.171,11 Euro  | Mietkaution: 1.001,89 Euro  |
| Letzte Mieterhöhung: ---  | Letzte Mieterhöhung: ---  |

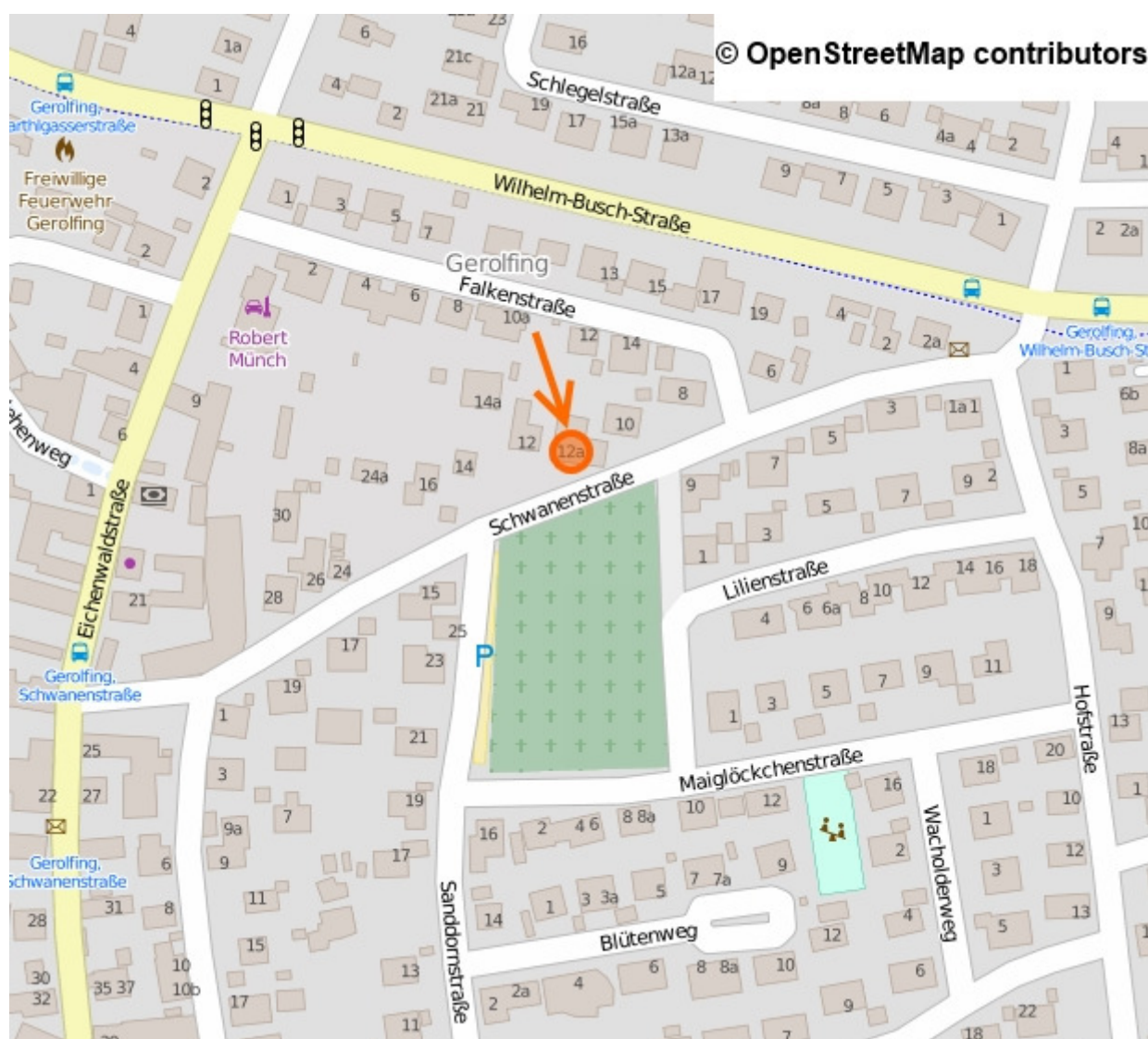
## Sonstiges

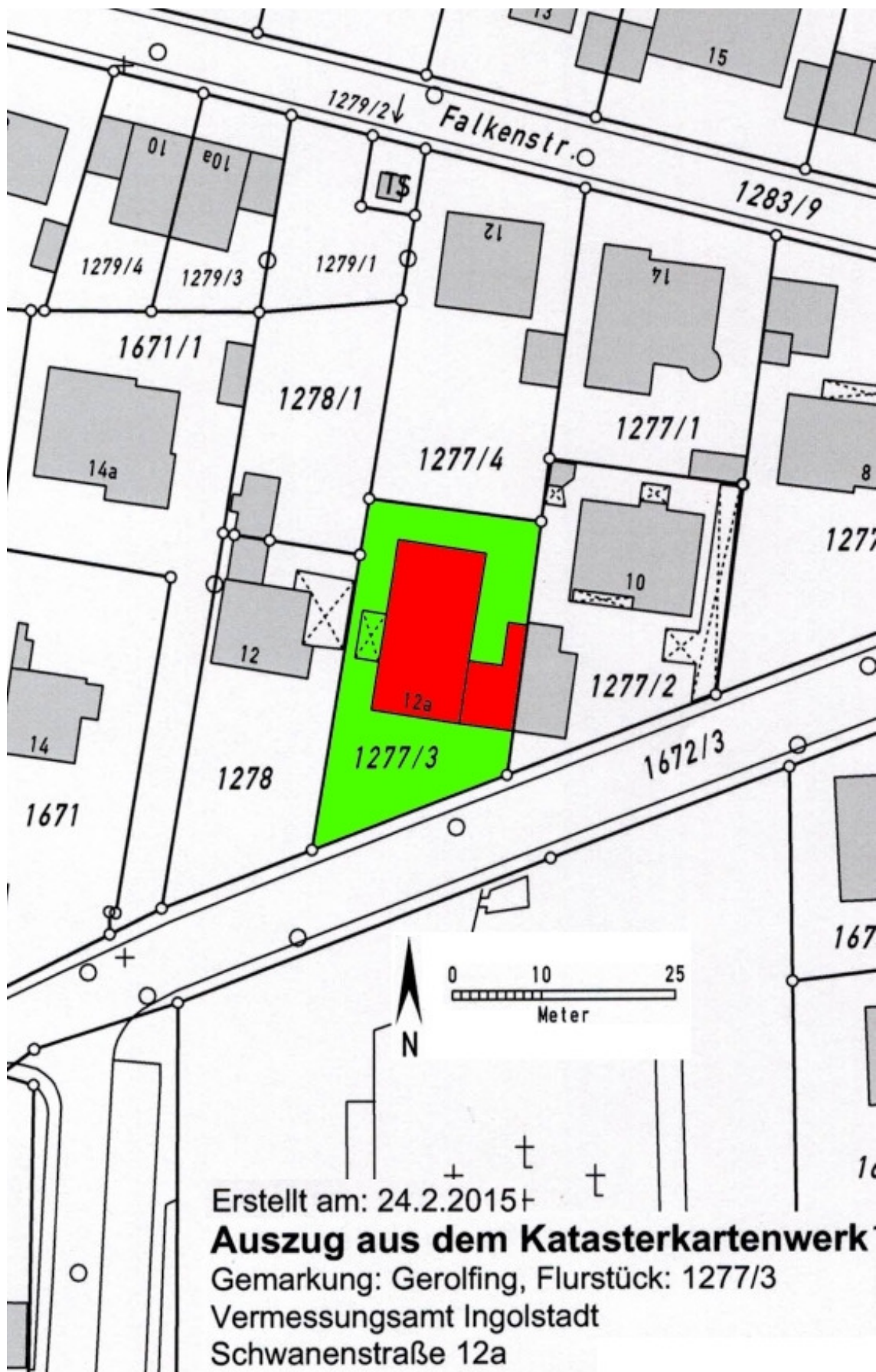
Interesse? Rufen Sie doch einfach bei Herrn Fischermeier unter der Tel.-Nr. 0841-93159112 an oder schauen Sie sich das Objekt vorab auf unserem Videokanal bei Youtube an unter <https://www.youtube.com/user/kundfimmobilien>

Weitere Informationen über uns und unsere Angebote finden Sie auf unserer Homepage unter <http://www.k-und-f-immobilien.de>

Alle Immobilienangaben stammen vom Eigentümer und sind von uns nicht überprüft. Für deren Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der Kaufvertrag.









## Kellergeschoss



## Erdgeschoss





# Obergeschoss

**K & F Immobilien e. K.**  
 Inhaber: Gerhard Fischermeier  
 Zertifizierter Immobilienmakler (DIA)® nach EU-Norm DIN EN 15733  
 Immobilienvermittlung und -bewertung

Mitglied im **ivd**



## Dachgeschoss





## Bilder des Friseursalons im Erdgeschoss – Süd









## Bilder der Wohnung im Erdgeschoss – Nord









## Bilder der Wohnung im Obergeschoss – Süd









## Bilder der Wohnung im Obergeschoss – Nord (Finanzanlagenvermittlung)



## Bilder der Wohnung im Dachgeschoss – Süd









## Bilder der Wohnung im Dachgeschoss – Nord







## Sonstiges



---

## 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  
**ivd**



**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>

**Google+:** <https://plus.google.com/102747620117526144964>

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

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