

+++ EIN CHARMANTES ZUHAUSE FÜR IHRE FAMILIE +++



Eckdaten

Objektart:	Doppelhaushälfte
Anschrift:	Lessingstr. 5b 85139 Wettstetten
Baujahr:	2007
Grundstücksfläche:	352 m ²
Zimmerzahl:	4 + Hobbyraum
Wohnfläche:	Ca. 125 m ²
Nutzfläche:	Ca. 60 m ²
Zustand:	Gepflegt
Bezugstermin:	Ab 01.07.2017 möglich
Vermietet:	Nein
Terrasse:	Ja
Balkon:	Nein
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja

Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis liegt vor:	Ja
Energieausweistyp:	Verbrauch
Energiekennwert:	70,15 kWh/(m ² •a)
Energieeffizienzklasse:	B
Energieausweis vom:	20.04.2017
Energieausweis gültig bis:	19.04.2027
Garage:	Ja
Kfz-Außenstellplatz:	Ja

Kaufpreis: € 572.000,00
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

Die Doppelhaushälfte liegt in einem ruhigen Wohngebiet einer Seitenstraße in Wettstetten. Sie wohnen hier mit vielen Annehmlichkeiten bequem in Audi-Nähe vor den Toren Ingolstadts. Der Ort Wettstetten bietet Ihnen eine gute Infrastruktur (Kindergarten, Schule, ÖPNV, Einkauf, Freizeit usw.), die Ihnen unter <http://www.wettstetten.de> erläutert wird.

Objekt

Sie finden hier eine attraktive Doppelhaushälfte vor, die Ihnen ein gemütliches Zuhause bietet. Im angelegten Garten können Sie gemütlich entspannen. Zum Haus gehört eine Fertiggarage (inkl. Stauraum im Dach), ein zusätzlicher Kfz-Stellplatz im Freien sowie ein Gartengerätehäuschen aus Holz (bestehend aus 2 Räumen mit Strom/Licht).

Die Bauweise des Hauses wurde massiv ausgeführt (Kelleraußenwände mit wasserundurchlässigem Beton, Hausaußenwände mit Ziegel). In der angegebenen Wohnfläche ist die Terrasse mit 25 % der Gesamtfläche berücksichtigt.

KELLERGECHOSS:

- 3 Kellerräume
- Waschküche mit zusätzlicher Dusche
- Wohnlich ausgebauter Hobbyraum mit Lichtgraben
- Flur

ERDGESCHOSS:

- Geräumige Wohnküche mit Zugang zum Freisitz
- WC
- Wohnzimmer mit Zugang zur Südterrasse
- Flur

OBERGESCHOSS:

- Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC
- Flur

SPITZBODEN/SPEICHER:

Der Spitzboden ist über eine Zugtreppe vom Flur des Obergeschosses aus erreichbar. Hier ist die zentrale Heizungsanlage installiert und er bietet noch zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung

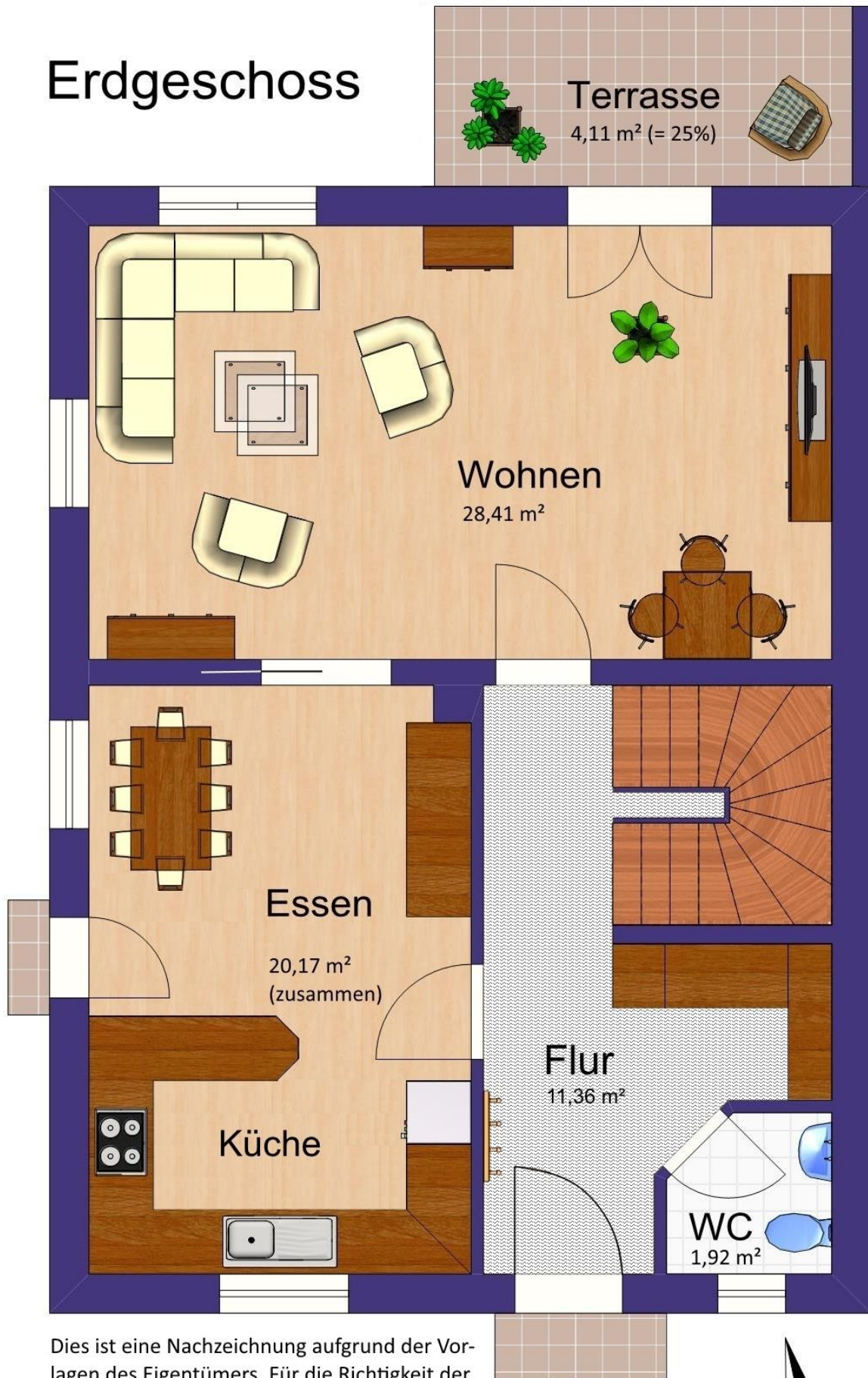
- Südterrasse und Freisitz auf der Ostseite
- Gaszentralheizung (Marke Buderus)
- Wärmeverteilung über Fußbodenheizung
- Im Badezimmer und im Hobbyraum sind neben der FBH noch Heizkörper angeschlossen
- Warmwassererwärmung wird durch Sonnenkollektoren auf dem Dach unterstützt
- Grundofen im Wohnzimmer (Holzbefuerung)
- Kunststoffenster (Klasse WK 1) mit Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, Kork, Feinsteinzeug und Granit
- Hebeanlage für die Dusche und das Waschbecken im Keller
- Starkstromanschluss im Keller zum Betrieb einer Sauna
- Digitale SAT-Anlage
- LAN-Netzwerk
- Außenwasseranschluss

Sonstiges

Interesse? Rufen Sie doch einfach bei Herrn Fischermeier unter der Telefonnummer 0841-93159112 an oder schauen Sie sich das Objekt vorab auf unserer Homepage unter <http://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. keine Gewährleistung/Haftung und schließt sie aus. Vom Ausschluss ausgenommen ist die Haftung für Leib, Leben und Gesundheit. 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. Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr.



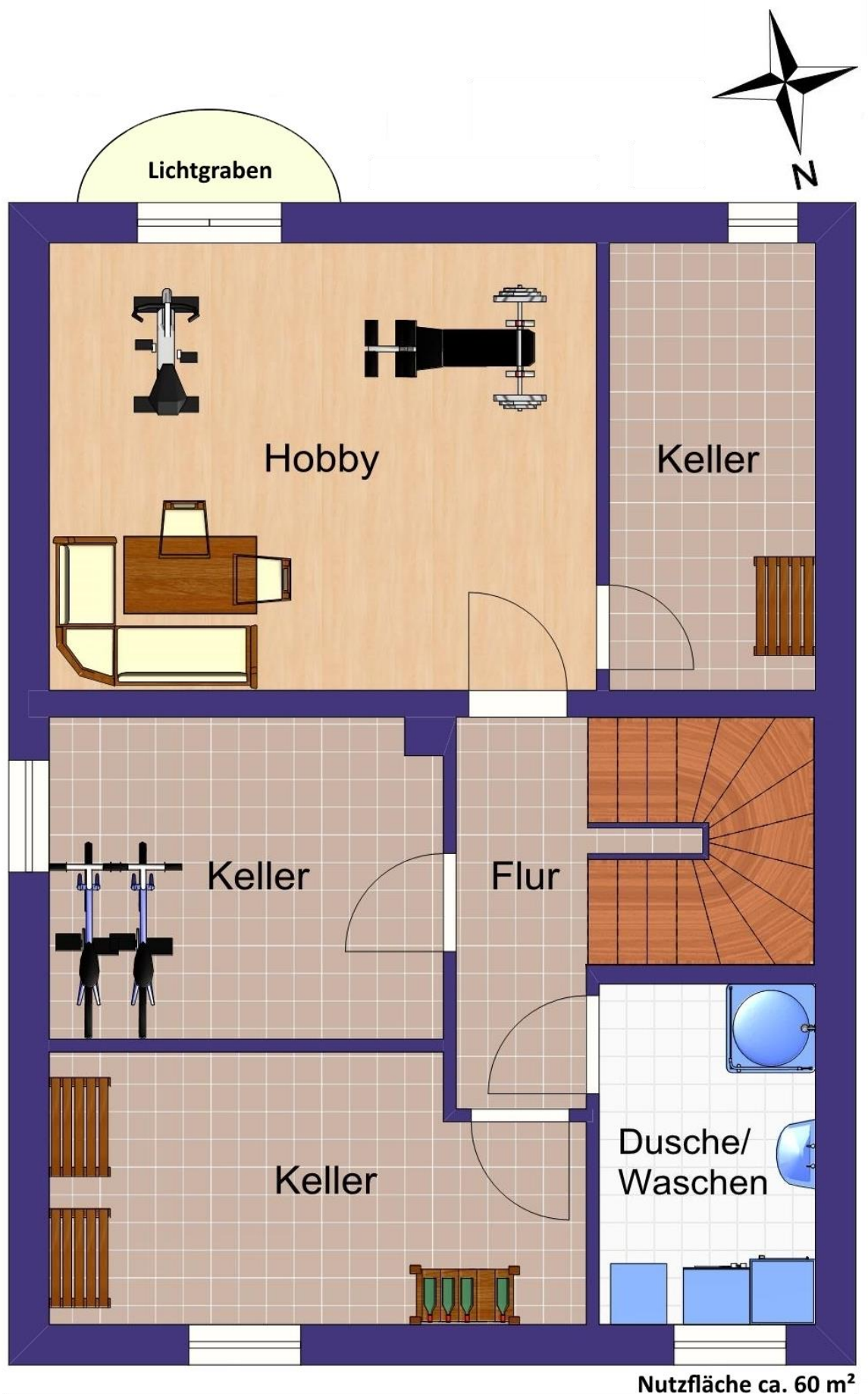
Obergeschoss



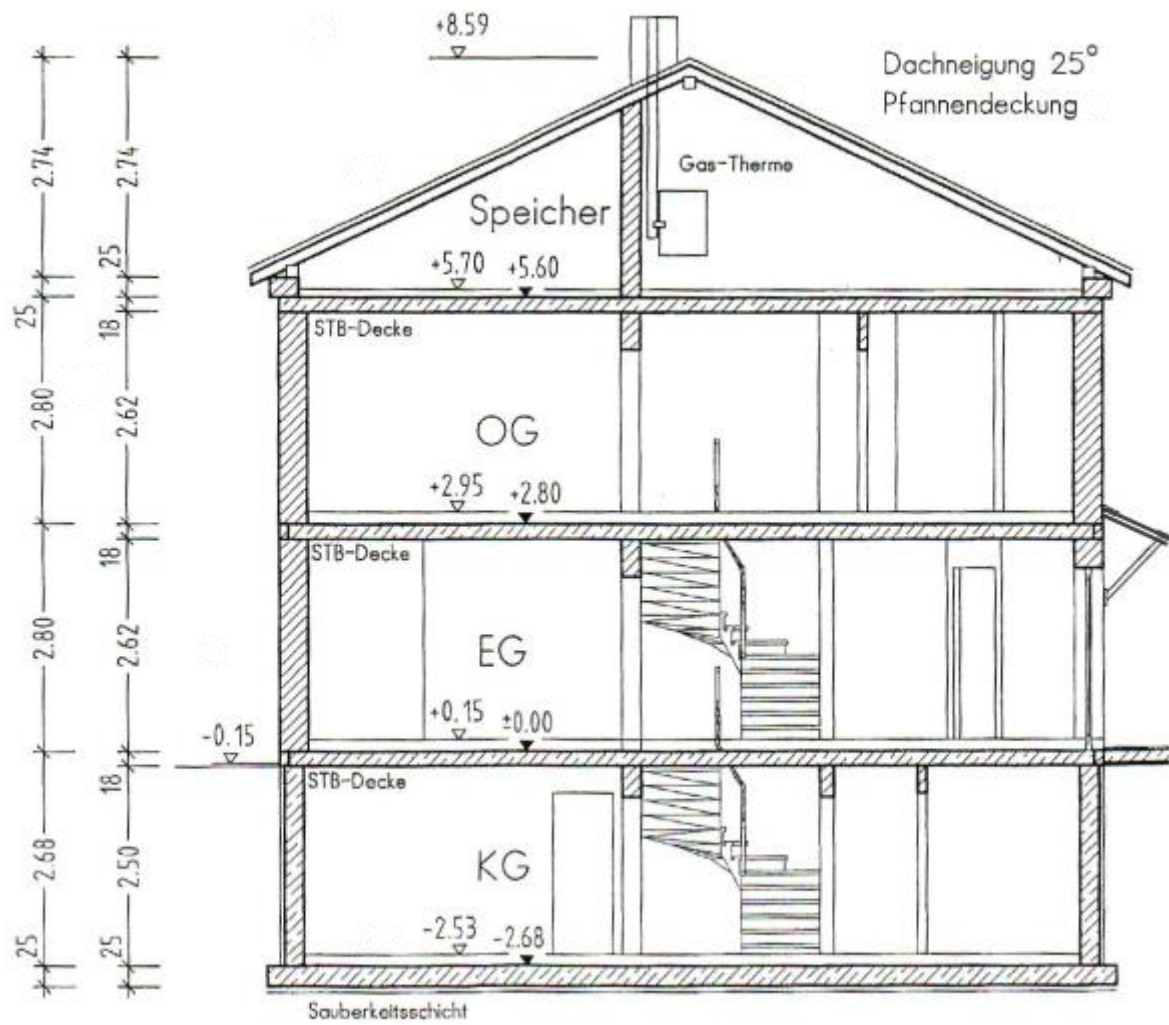
Dies ist eine Nachzeichnung aufgrund der Vorlagen des Eigentümers. Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr.



Kellergeschoss



Dies ist eine Nachzeichnung aufgrund der Vorlagen des Eigentümers.
Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr.



Schnitt B-B



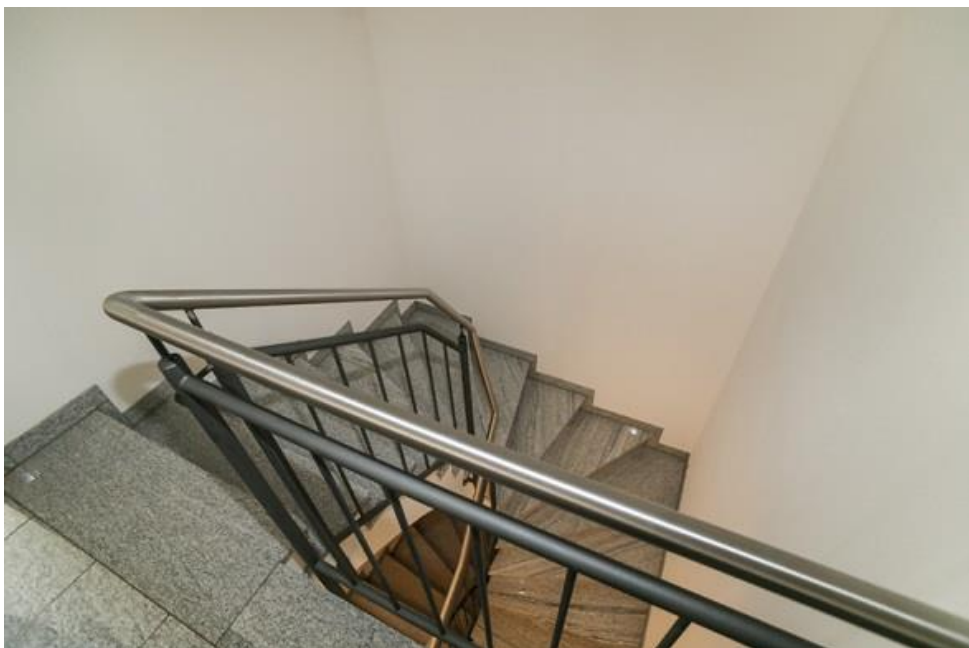
Blick über Wettstetten













Gäste-WC









Flur im Obergeschoss



Flur im Obergeschoss







Kinderzimmer links



Kinderzimmer rechts



Hobbyraum im Keller



Waschraum mit Dusche



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>

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

XING: https://www.xing.com/profiles/Gerhard_Fischermeier

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