

## WOHNEN IN BEGEHRTER, FAMILIENFREUNDLICHER LAGE



### Eckdaten

Objektart:	Reihenmittelhaus
Adresse:	Schlüsselblumenstr. 2G, 85049 Ingolstadt- Gerolfing
Bezugstermin:	Sofort möglich
Etagen:	Keller-, Erd-, Ober- und ausgeb. Dachgeschoss
Baujahr:	2006/2007
Grundstück ca.:	188 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.:	140 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	53 m <sup>2</sup>
Zustand:	Gepflegt
Zimmerzahl:	5
Bäder/Dusche:	2
Gäste-WC:	Ja
Terrasse:	Ja
Balkon:	Nein

Garten:	Ja
Einbauküche:	Ja
Garage:	Ja
Kfz-Stellplatz:	Ja
Heizungsart:	Zentralheizung
Energieträger:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	69 kWh/(m <sup>2</sup> -a)
Energieeffizienzklasse:	B
Energieausweis:	Gültig bis 28.09.2025
Mtl. Nettomiete:	€ 1.270,00 (inkl. Garage und Stellplatz)
Mtl. Nebenkosten:	€ 100,00
Mtl. Bruttomiete:	€ 1.370,00
Mietkaution:	€ 2.540,00

## Lage

Gerolfing ist ein sehr begehrter Stadtteil von Ingolstadt und liegt ca. 5 km westlich vom Stadtzentrum. Die AUDI AG, als größter Arbeitgeber, ist ca. 6 km entfernt (nordöstlich). Sie wohnen hier in einer familienfreundlichen Umgebung mit vielen Annehmlichkeiten und guter Infrastruktur im Umfeld.

## Objekt

Dieses schmunke Reihenmittelhaus bietet im Keller-, Erd-, Ober- und ausgebauten Dachgeschoss Platz für Ihre Familie. Das Kellergeschoss besteht aus 3 Räumen. Im Erdgeschoss befindet sich der Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Südterrasse und angrenzendem kleinen Garten, eine Küche (inkl. EBK) und ein WC. Im 1. Obergeschoss finden Sie ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Bad/Dusche/WC vor. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet noch einen großen Raum und eine zusätzliche Dusche mit WC.

Zum Haus gehören noch eine Einzelfertigarage und ein zusätzlicher Kfz-Stellplatz im Freien.

### Auflistung der Mietkonditionen:

Mtl. Nettomiete für das Haus:	1.200,00 €
+ Mtl. Nettomiete für die Garage:	50,00 €
+ Mtl. Nettomiete für den Kfz-Stellplatz:	20,00 €
<b>= Mtl. Gesamt Nettomiete:</b>	<b>1.270,00 €</b>
+ Mtl. Nebenkostenvorauszahlung:	100,00 €
<b>= Mtl. Bruttomiete:</b>	<b>1.370,00 €</b>

- Mietkaution: 2.540,00 €
- Mietvertrag mit gegenseitigem 2-jährigen Kündigungsverzicht
- Nettomietanpassungen mittels Indexierung auf Basis des Verbraucherpreisindex
- Die Kosten für Heizenergie (Gas), Kaminkehrer, Müllabfuhr, Wasser, Kanal, Strom, Telefon und Internet verrechnet der Mieter, soweit möglich, direkt mit dem Versorger/Anbieter/Lieferanten auf eigene Kosten.

## Ausstattung

- Gaszentralheizung
- Heizungsverteilung teilweise mit Fußbodenheizung, teilweise mit Heizkörper
- Kunststofffenster (weiß) mit Rollläden
- Laminat- und Fliesenböden
- Einbauküche
- Kleiner Garten
- Fertiggarage
- Zusätzlicher Kfz-Stellplatz im Freien

## Sonstiges

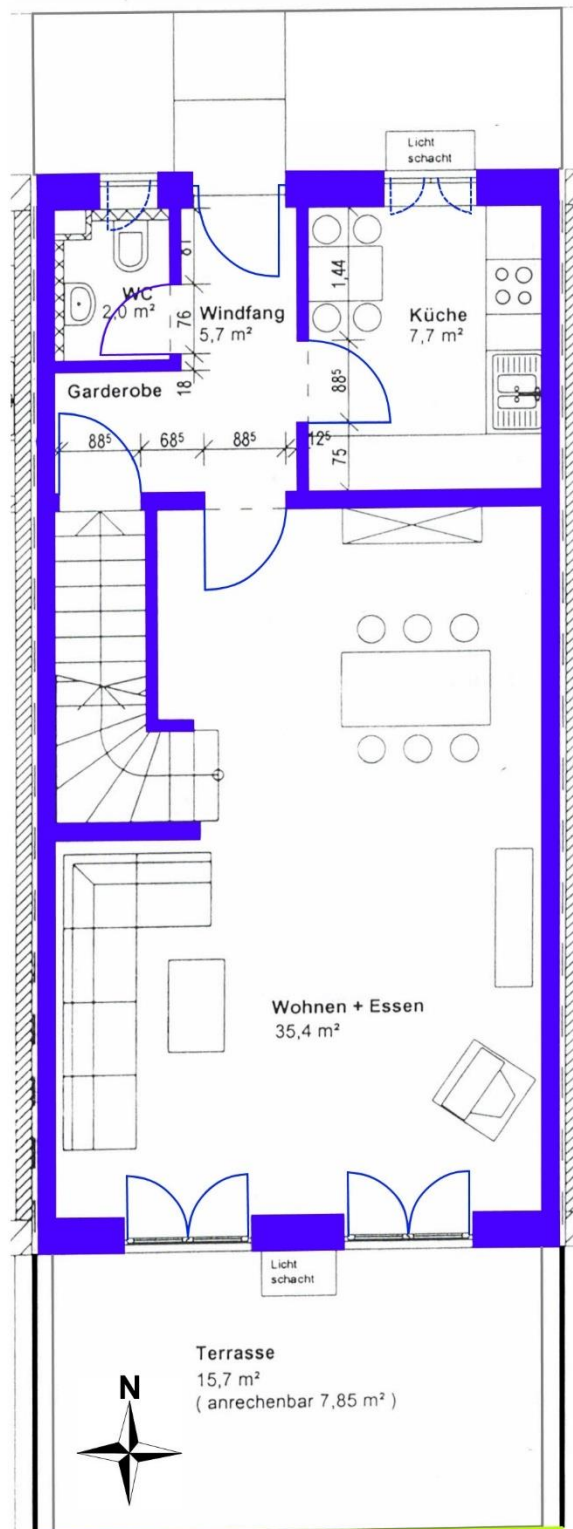
Interesse? Rufen Sie doch einfach bei Herrn Fischermeier unter der Telefonnummer 0841-93159112 an oder schauen Sie sich das Objekt vorab auf unserer Homepage unter <https://www.k-und-f-immobilien.de> an. Hier finden Sie auch weitere Informationen über uns und unsere Angebote.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und/oder 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 Mieter ist verpflichtet, sich selbst von der Richtigkeit der Angaben vor Anmietung zu überzeugen. Das gilt auch für alle Beschaffenheitsangaben (wie z. B. Baujahr, Flächenangaben, Grundrisse, Zustand usw.). Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der Mietvertrag.



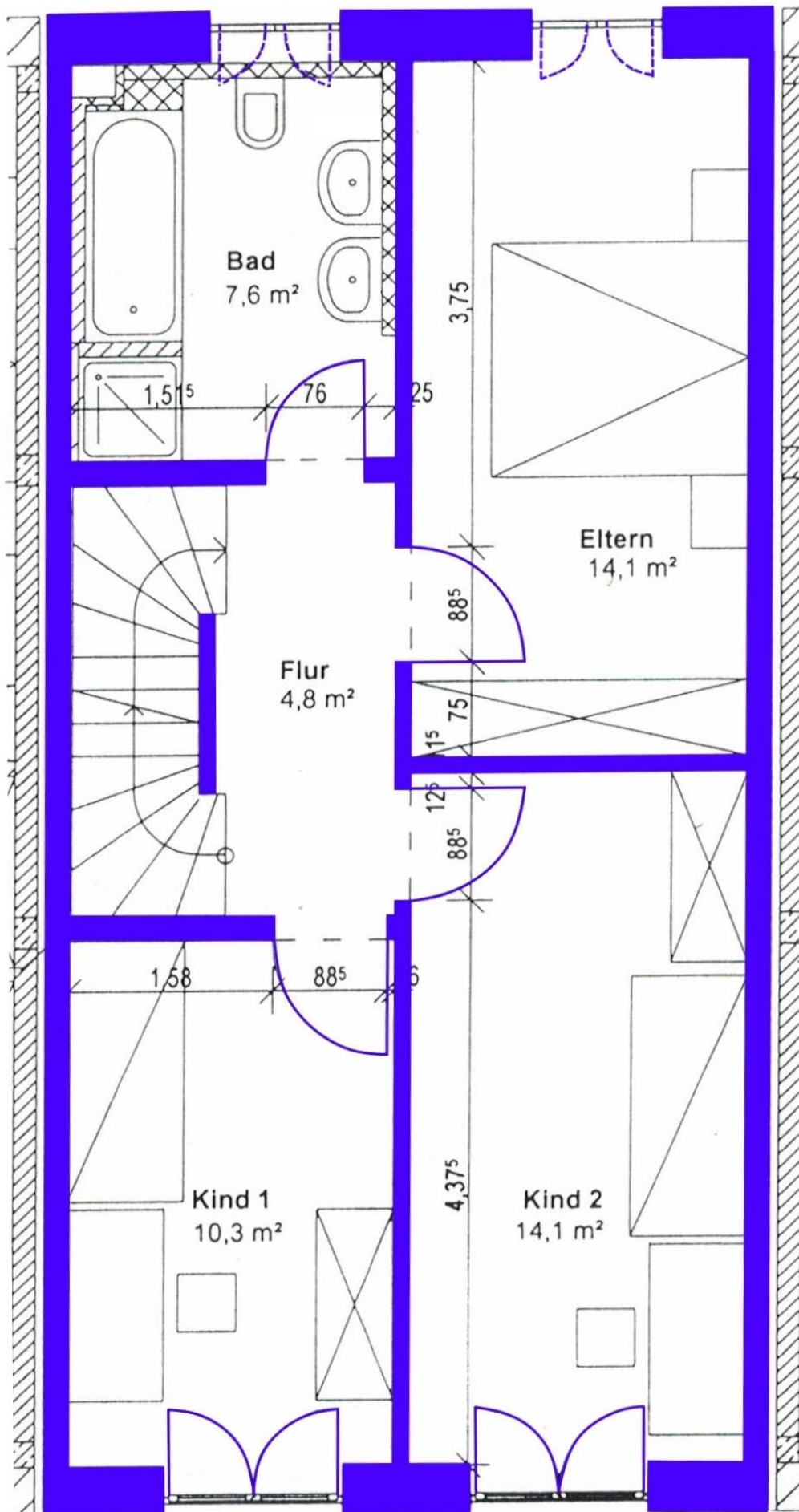


# Erdgeschoss

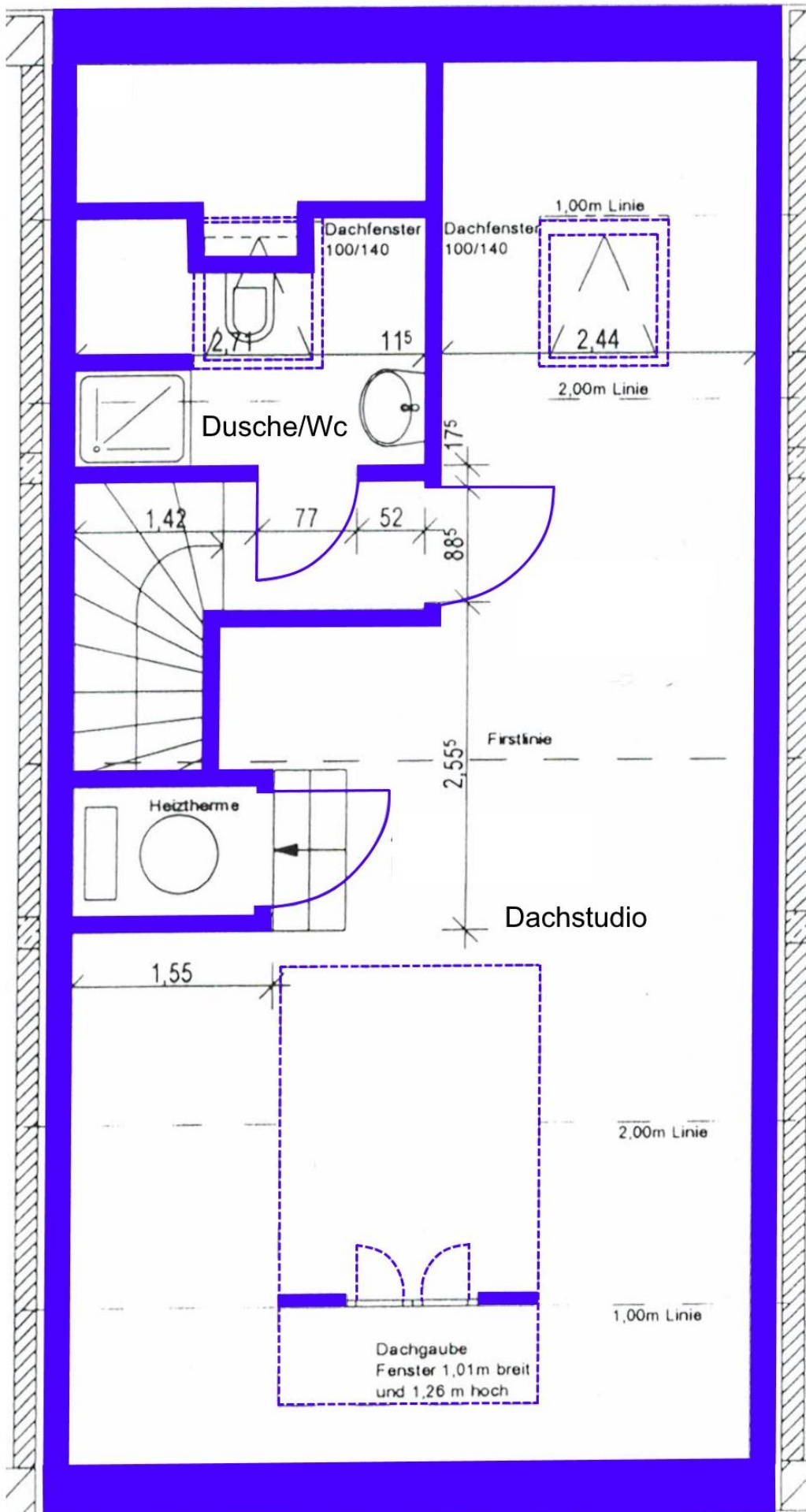


Garten

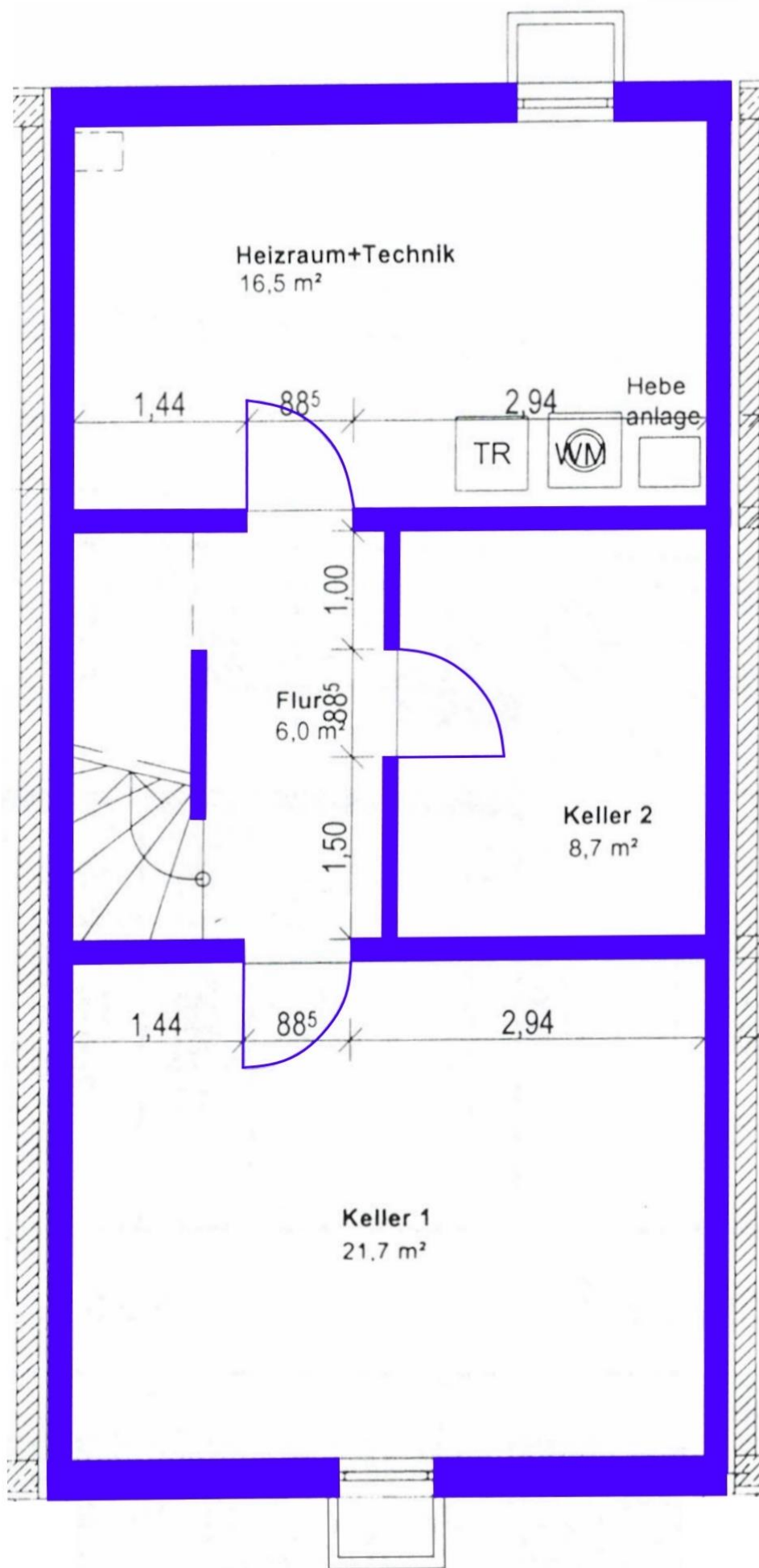
# Obergeschoss



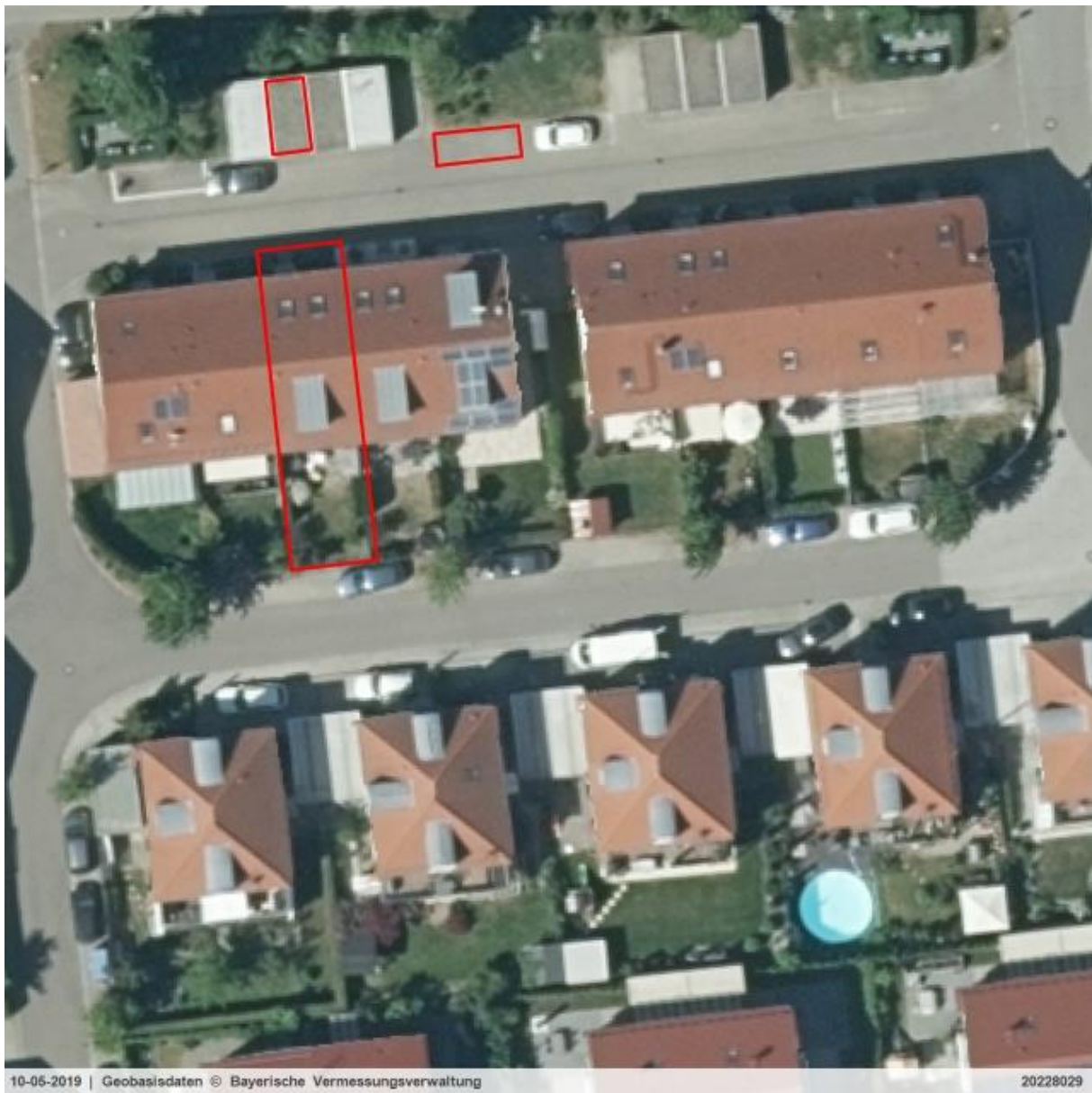
# Dachgeschoss



# Kellergeschoss





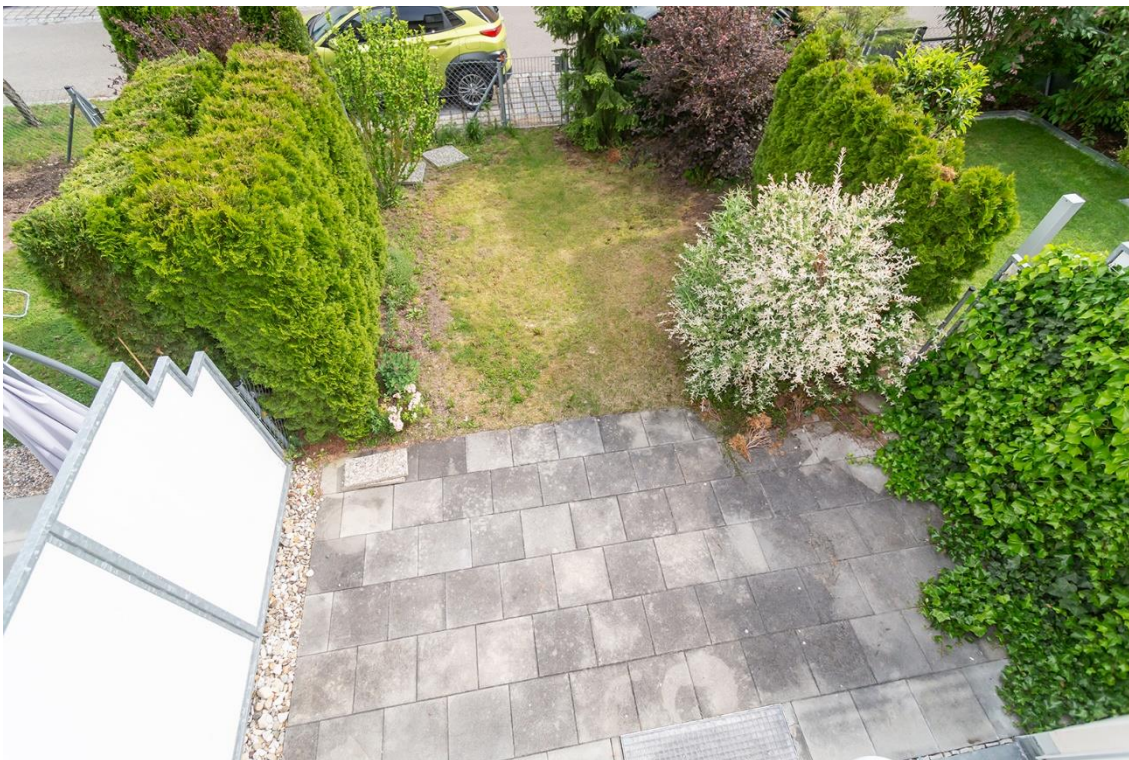


10-06-2019 | Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

20228029







**Garten**



**Garage**



**Küche**



**Flur im EG**



**Gäste-WC im EG**

## Wohn- und Essbereich







**Flur im OG**



**↑ Bad/Dusche/WC im OG ↓**





Schlafzimmer im OG



↑ Die beiden Kinderzimmer im OG ↓



**Dusche/WC im DG**



**Ausgebautes Dachstudio**



Der Keller





# 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>

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

**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/>