

+++ Sanierungsbedürftiges kleines Einfamilienhaus am Stadtrand +++



Eckdaten

Objektart:	Einfamilienhaus
Adresse:	Am Eichelanger 5 ^{1/2} 85053 Ingolstadt- Rothenturm
Baujahr:	1968
Grundstücksgröße:	604 m ²
Zimmerzahl:	4
Wohnfläche ca.:	100 m ²
Nutzfläche ca.:	75 m ²
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Etagen:	Keller- und Erdge- schoss, niedriger Speicher
Bewohnt:	Nein

Terrasse vorhanden:	Ja
Garage:	Einzelgarage
Heizungsart:	Zentralheizung (Einbau ca. 2005)
Energieträger:	Öl
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	390,6 kWh/(m ² -a)
Energieeffizienzklasse:	H
Energieausweis:	Gültig bis 02.02.2030

Kaufpreis: € 499.000,00
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

Sie wohnen hier ruhig in einem gewachsenen Wohngebiet am südöstlichen Stadtrand von Ingolstadt - Stadtteil Rothenturm. Das Ingolstädter Stadtzentrum ist ca. 5 km entfernt. Grundschule, Kindergarten, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung leicht zu erreichen. Natürlich haben Sie auch Städtibusanbindung. Zusätzlich sind der Hauptbahnhof und die A9 gut erreichbar.

Objekt

Das in Massivbauweise errichtete Wohnhaus ist sanierungs-/renovierungsbedürftig. Lediglich eine Ölzentralheizung wurde ca. im Jahr 2005 eingebaut.

Folgende Etagen finden Sie vor: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Speicher (sehr niedrig)

Aufteilung Kellergeschoss:

=====

4 Kellerräume, Heizraum, Öltankraum mit 3 Blechtanks á ca. 1000 Liter Fassungsvermögen

Aufteilung Erdgeschoss:

=====

Wohnküche, Speis, Schlafzimmer, Wohnzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, WC, Flur, Terrasse

Aufteilung Speicher:

=====

Nicht ausgebaut, als Abstellfläche geeignet, sehr niedrig

Auf dem Grundstück befindet sich zusätzlich noch eine Garage.

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.

Erdgeschoss

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

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



Kellergeschoss

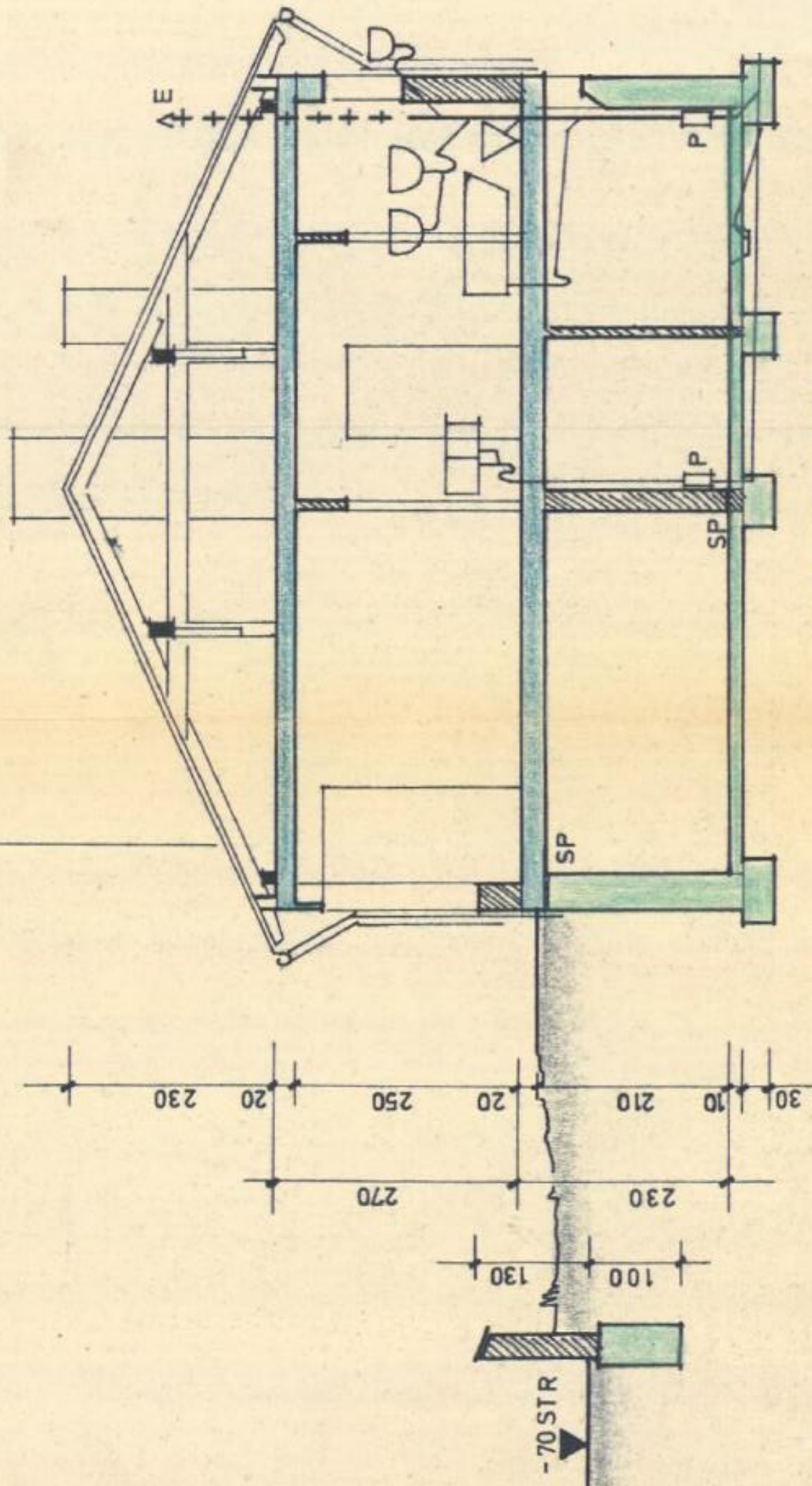
K & F Immobilien e. K. Mitglied im
Inhaber: Gerhard Fischermeier
 Zertifizierter Immobilienmakler (DIA)* nach EU-Norm DIN EN 15733
 Immobilienvermittlung und -bewertung
ivd



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

4 CM ESTRICH
35 " PORESTALITH

DACHNEIGUNG 25°
BIBERSCHWANZ - DOPPELDECKUNG



Werner Arnoldt Architekt Ingolstadt Sauerstraße 10
 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in Ing.-
 Rothenturm am Eichelanger

Bauherr : Peter Roth Ing.- Rothenturm am Eichelanger 3

Berechnung des umbauten Raumes

Wohnhaus	14,55 x 9,23 x 5,00	671,48 cbm
	6,02 x 1,00 x 5,00	30,10 "
	14,55 x 9,23 x 0,20 x 1/2	8,95 "
	14,55 x 9,23 x 2,30 x 1/6	51,48 "
		<hr/>
		762,01 cbm
		=====
Garage	6,25 x 3,50 x 2,50	54,70 cbm
		=====

Flächenaufstellung

Speise	1,10 x 2,30	2,53 qm
Wohnküche	4,10 x 2,88	
-	0,32 x 0,60	11,62 "
Wohnzimmer	6,00 x 4,10	24,60 "
Kinderzimmer	4,12 x 2,80	11,54 "
Elternschlafz.	3,60 x 4,71	16,96 "
Kinderzimmer	2,50 x 4,90	12,25 "
Bad	1,80 x 2,50	
-	0,32 x 0,25	4,42 "
WC	1,30 x 1,42	1,85 "
Flur	3,10 x 1,80	
-	0,25 x 0,60	5,43 "
Diele	2,80 x 2,87	8,04 "
		<hr/>
		99,24 qm
- 3 % für Putz		2,98 qm
		<hr/>
Wohnfläche	=	96,26 qm
		=====

Ingolstadt, den 30.11.1967

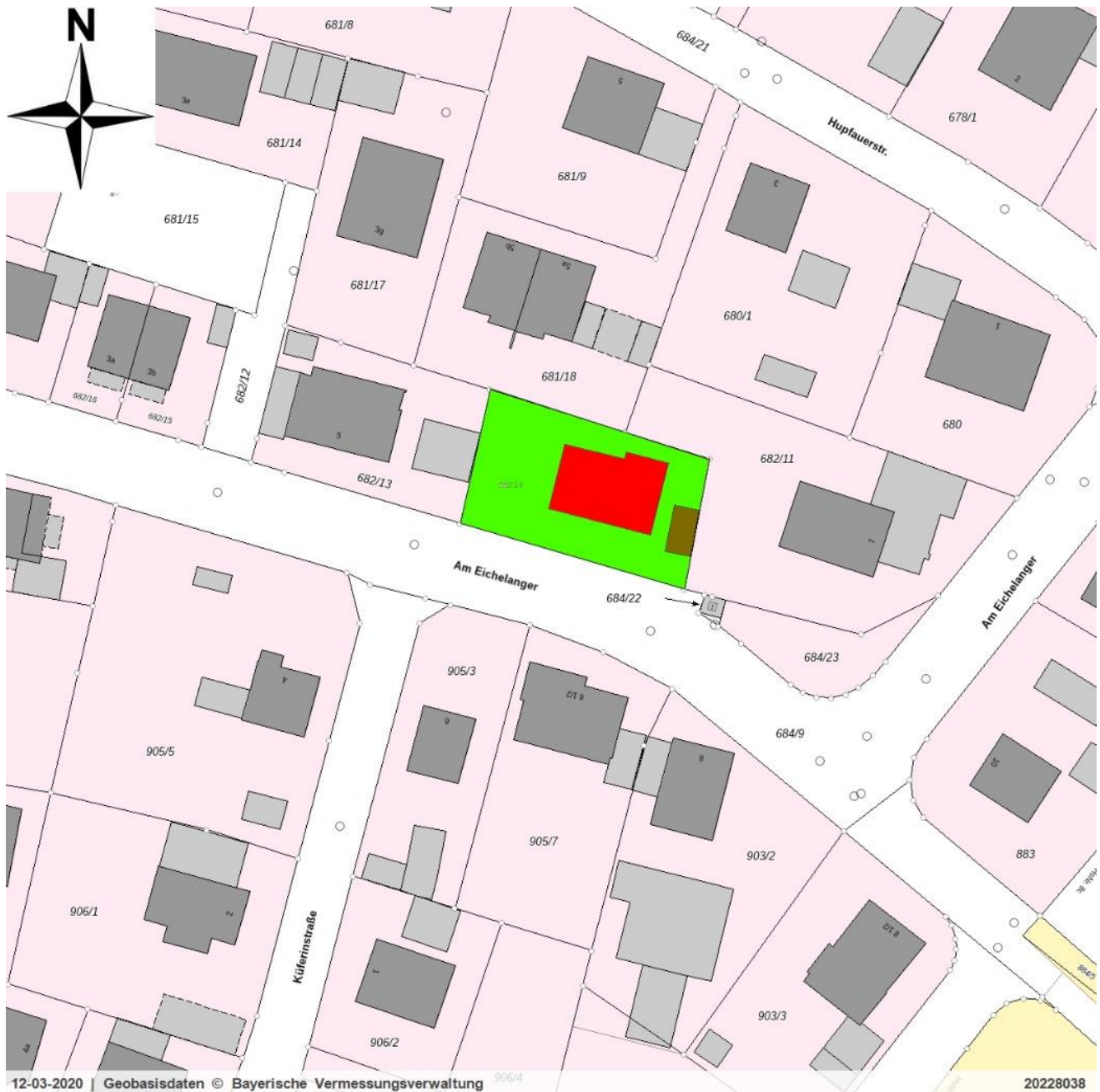
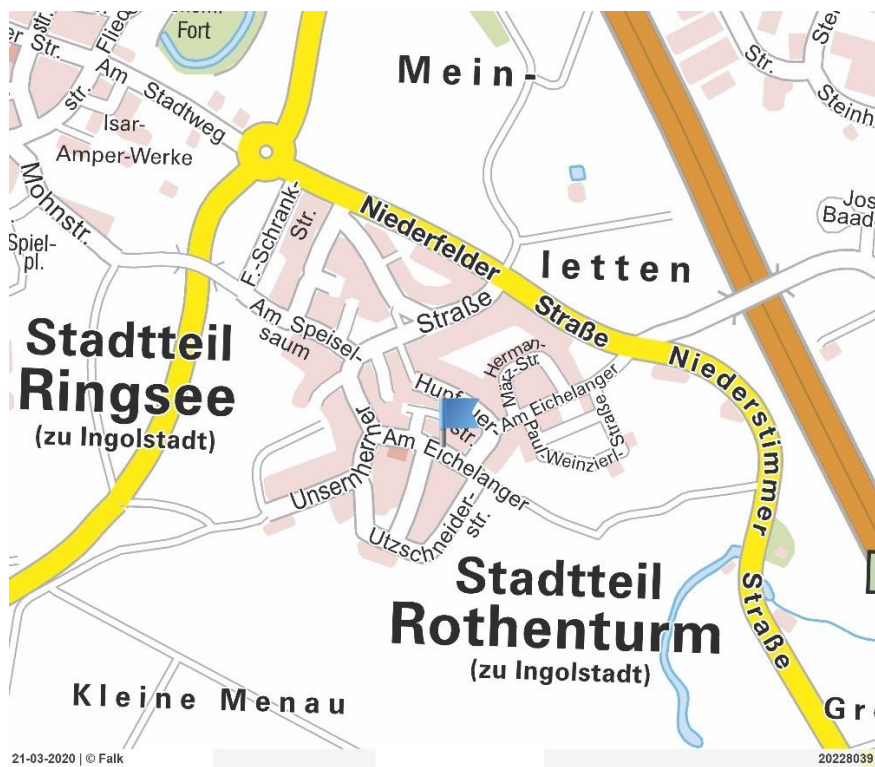


Ergänzung der K & F Immobilien e. K.:

Bei obiger Wohnflächenberechnung blieb die Terrasse unberücksichtigt. Lt. Vorgabe der Wohnflächenverordnung kann diese i. d. R. mit 25% der Gesamtfläche berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung der 25%-igen Terrassenfläche (ca. 2,5 m x ca. 7,5 m x 0,25 = 4,69 m²) ergibt sich somit eine Gesamtwohnfläche von 96,26 m² + 4,69 m² =

100,95 m²

=====



























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>

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

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

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