

## +++ Einfamilienhaus – Komplettisanierung oder Abbruch +++



### Eckdaten

Objektart:	Einfamilienhaus
Adresse:	Kirchstr. 2 85051 Ingolstadt- Hundszell
Baujahr:	Ca. 1956
Erweiterung/Umbau:	1967 und 1988
Grundstücksgröße:	581 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	5
Wohnfläche ca.:	127 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	40 m <sup>2</sup>
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Etagen:	Keller-, Erd- und Dachgeschoss
Bewohnt:	Nein

Terrasse und Balkon:	Ja
Garage:	Große Einzelgarage
Heizungsart:	Zentralheizung (Einbau ca. 2003)
Energieträger:	Flüssiggas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	275,7 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse:	H
Energieausweis:	Gültig bis 20.07.2030

**Kaufpreis: € 450.000,00**  
**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 in einem angenehmen, familienfreundlichen Wohngebiet im begehrten Ingolstädter Süden. Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung vorhanden. Das Ingolstädter Stadtzentrum ist ca. 6 km entfernt. Natürlich haben Sie auch Stadtbusanbindung. Der Hauptbahnhof und die A9 sind gut erreichbar. Überzeugen Sie sich einfach selbst!

## Objekt

Das in Massivbauweise errichtete Wohnhaus wurde ca. 1956 erbaut. 1967 und 1988 fanden jeweils Erweiterungs- bzw. Umbauten statt. Es ist stark sanierungs-/renovierungsbedürftig (u. a. auch feuchter Keller!). Eine Flüssiggaszentralheizung wurde ca. 2003 eingebaut. Der dazugehörige Flüssiggastank ist im Garten unter der Erde. Im Haus ist bereits ein städtischer Erdgasanschluss vorhanden.

Alternativ käme ein Abbruch mit anschließender Neubebauung infrage. Da es keinen Bebauungsplan gibt, gilt hier als Maß der baulichen Nutzung die umliegende nachbarschaftliche Bebauung als Maßstab (§ 34 Baugesetzbuch).

Folgende Etagen finden Sie vor: Keller-, Erd- und Dachgeschoss

### Aufteilung Kellergeschoss:

=====

4 Kellerräume - das Haus ist ca. zu 75 % unterkellert

### Aufteilung Erdgeschoss:

=====

Wohnküche, Speis, Ess- und Wohnzimmer, 1 weiteres Zimmer, Dusche/WC, Flur, Terrasse

### Aufteilung Dachgeschoss:

=====

Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, WC, Flur, Balkon, Zugang zum Spitzboden (Lagerfläche) mittels Zugtreppe

Auf dem Grundstück befindet sich zusätzlich noch eine große Garage mit Vor- und Nebenüberdachung.

Eine amtliche Wohnflächenberechnung ist nicht mehr vorhanden. Die angegebene Wohnfläche wurde uns vom Eigentümer durch dessen eigene Messungen mitgeteilt.

## 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 (DIA)® nach EU-Norm DIN EN 15733  
 Immobilienvermittlung und -bewertung

Mitglied im



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.

# Dachgeschoss

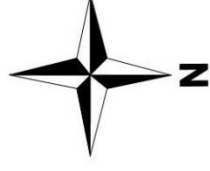


Dies ist eine Nachzeichnung aufgrund der Vorlagen des Eigentümers.  
 Diese wurden von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit  
 der Angaben keine Gewähr. Die dargestellte Möblierung ist lediglich ein zeichnerischer Vorschlag.

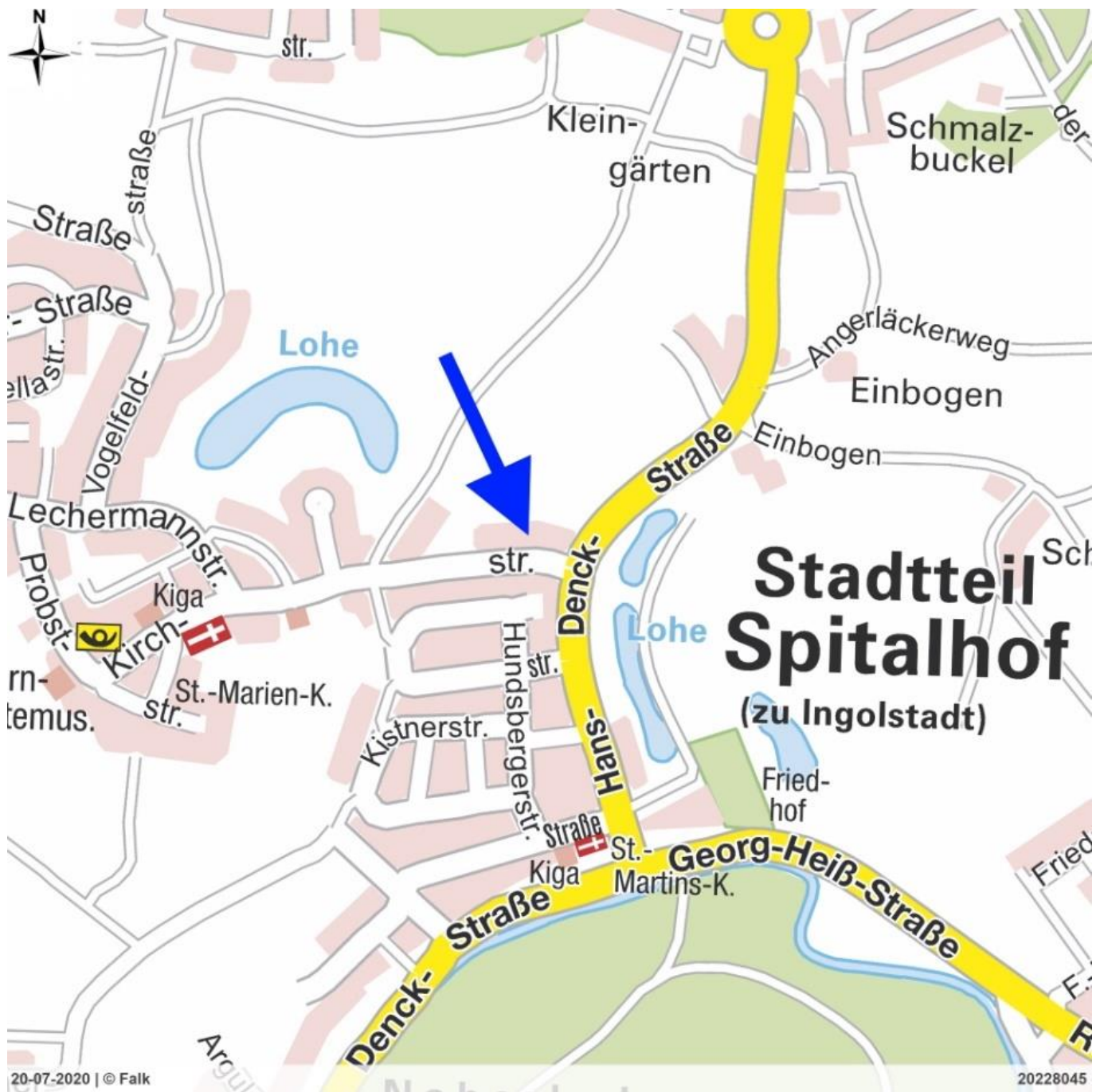


# Kellergeschoss

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

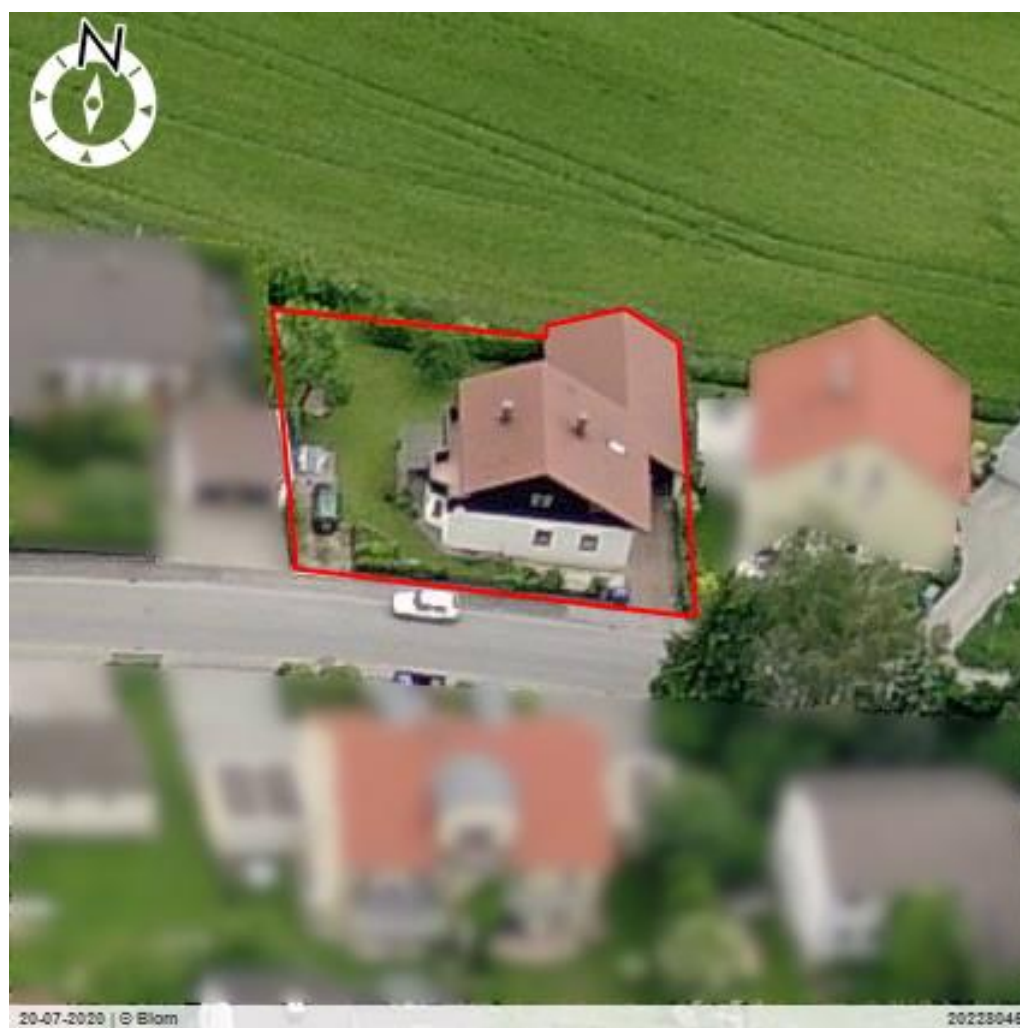
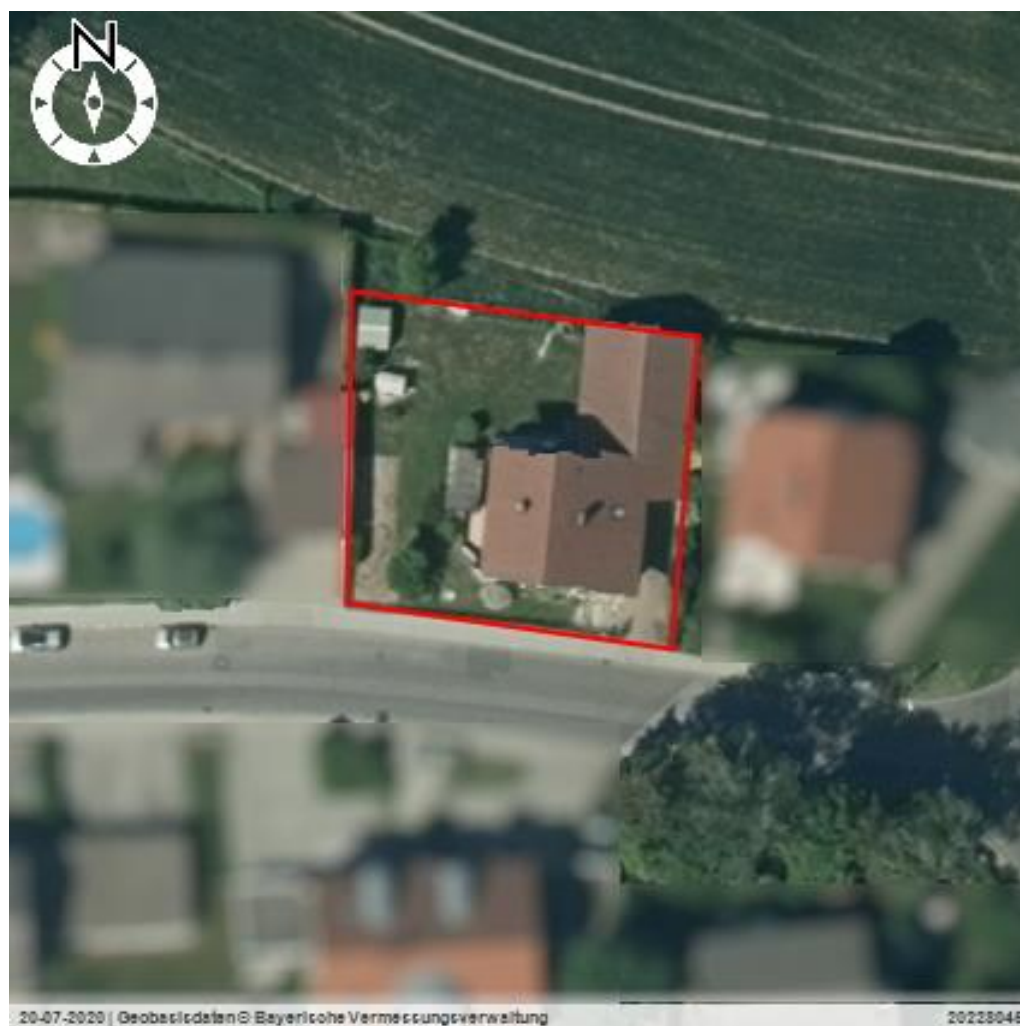




Schrobenhauser Str.

Kirchstr.





























Hauseingang mit überdachtem Garagenvorplatz



Übergroße Garage



Seitlich von der Garage überdachter Platz



## Das Erdgeschoss













## Das Dachgeschoss











## Das Kellergeschoss







# 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>

**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/>