

REIHENMITTELHAUS - TOPLAGE INGOLSTADT NÄHE HBF SANIERUNGSBEDÜRFTIG



Eckdaten

Objektart:	Reihenmittelhaus	Bezugsmöglichkeit:	Leerstehend
Adresse:	Steinstraße 3 85051 Ingolstadt	Garage:	Einzelgarage
Baujahr:	1969	Heizungsart:	Zentralheizung (erneuert 1993)
Grundstücksgröße:	306 m ² inkl. MEA	Energieträger:	Heizöl
Zimmerzahl:	5	Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Wohnfläche ca.:	110 m ²	Energiekennwert:	202,2 kWh/(m ² -a)
Nutzfläche ca.:	50 m ²	Energieeffizienzklasse:	G
Etagen:	KG / EG / OG	Energieausweis:	Gültig bis 25.03.2033
Terrasse:	Ja	Kaufpreis:	€ 422.000,00
Balkon:	Nein	Keine Käuferprovision!	
Zustand allgemein:	Sanierungsbedürftig		


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

Das Haus befindet sich in einer erstklassigen und vorteilhaften Lage in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, was es zu einer idealen Wahl für alle macht, die nach einem gemütlichen und praktischen Zuhause Ausschau halten und ringsherum eine gute Infrastruktur und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung suchen. Es ist bequem für Pendler und alle, die eine schnelle Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel nicht missen wollen. Die Nachbarschaft ist freundlich und ruhig, was für eine angenehme und entspannte Atmosphäre sorgt.

Überzeugen Sie sich am besten selbst!

Objekt

Sie finden hier ein leerstehendes, sanierungsbedürftiges Reihenmittelhaus vor, aus dem man ein kleines, gemütliches Schmuckstück machen kann. Es verfügt über eine -für ein Reihenmittelhaus- großzügige Gartenfläche, sowie über eine nicht einsehbare Terrasse, was Ihnen ausreichend Platz zum Entspannen und Genießen bietet.

Das Haus wurde 1969 in Massivbauweise errichtet/fertiggestellt und verfügt über 3 Etagen (Keller-, Erd- und Obergeschoss). Das Flachdach wurde 2007 saniert (rollnahtgeschweißtes Edeldach) und die Ölzentralheizung im Jahr 1993 erneuert. Zum Haus gehört noch eine Einzelgarage (ebenfalls mit Flachdach), die sich im Garagenhof vor den Gebäuden befindet.

In der angegebenen Wohnfläche ist die Fläche der Terrasse mit lediglich 25 % der Gesamtfläche berücksichtigt. Die angegebene Nutzfläche bezieht sich auf das Kellergeschoss.

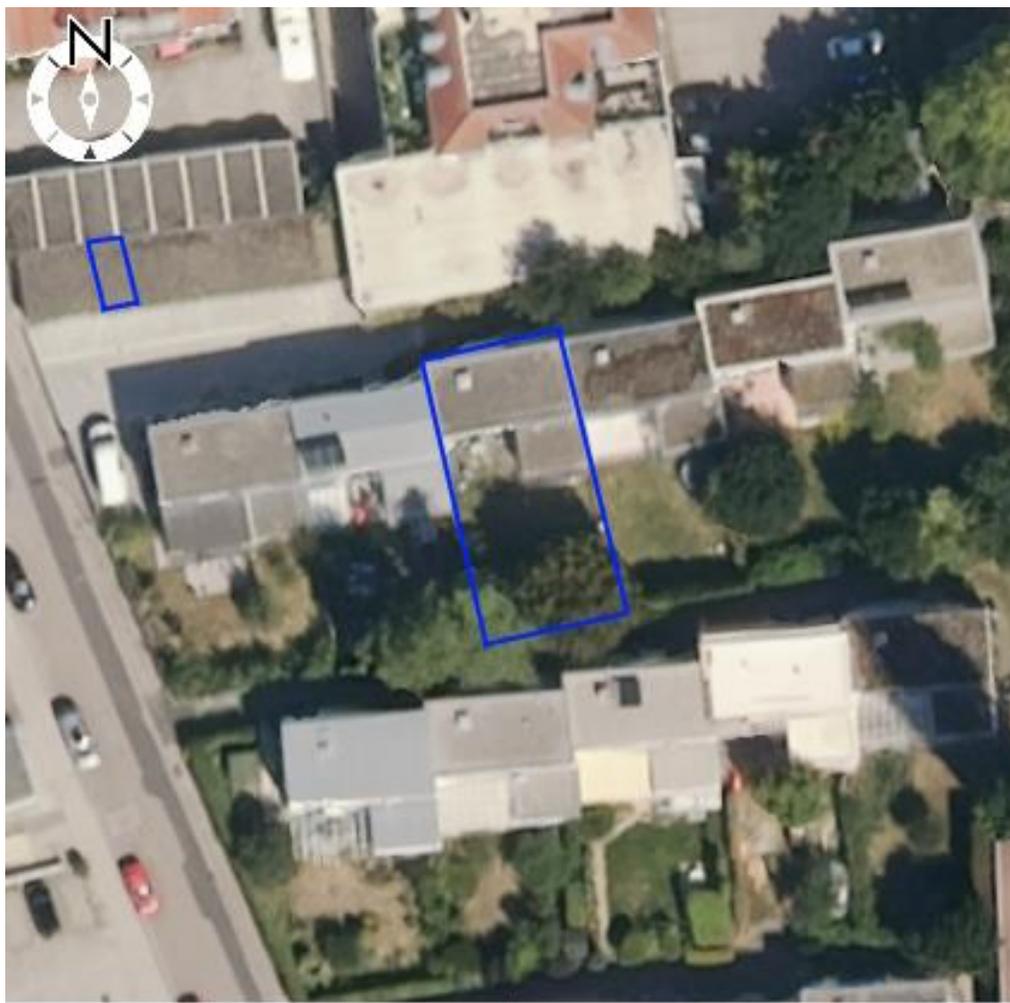
Weitere Informationen

Interesse? Melden Sie sich doch einfach bei Herrn Fischermeier – Telefonnummer 0841-93159112 oder schauen Sie sich das Objekt 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 seitens 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.

Die K & F Immobilien e. K. hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer abgeschlossen und ist einseitiger Interessenvertreter des Verkäufers. Wir schließen keinen Maklervertrag mit den Kaufinteressenten. Ein solcher Vertrag kommt insbesondere auch nicht durch die Zusendung/Überreichung der Objektunterlagen durch uns oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins über unser Maklerbüro oder durch Entgegennahme eines Kaufangebots durch uns zustande.





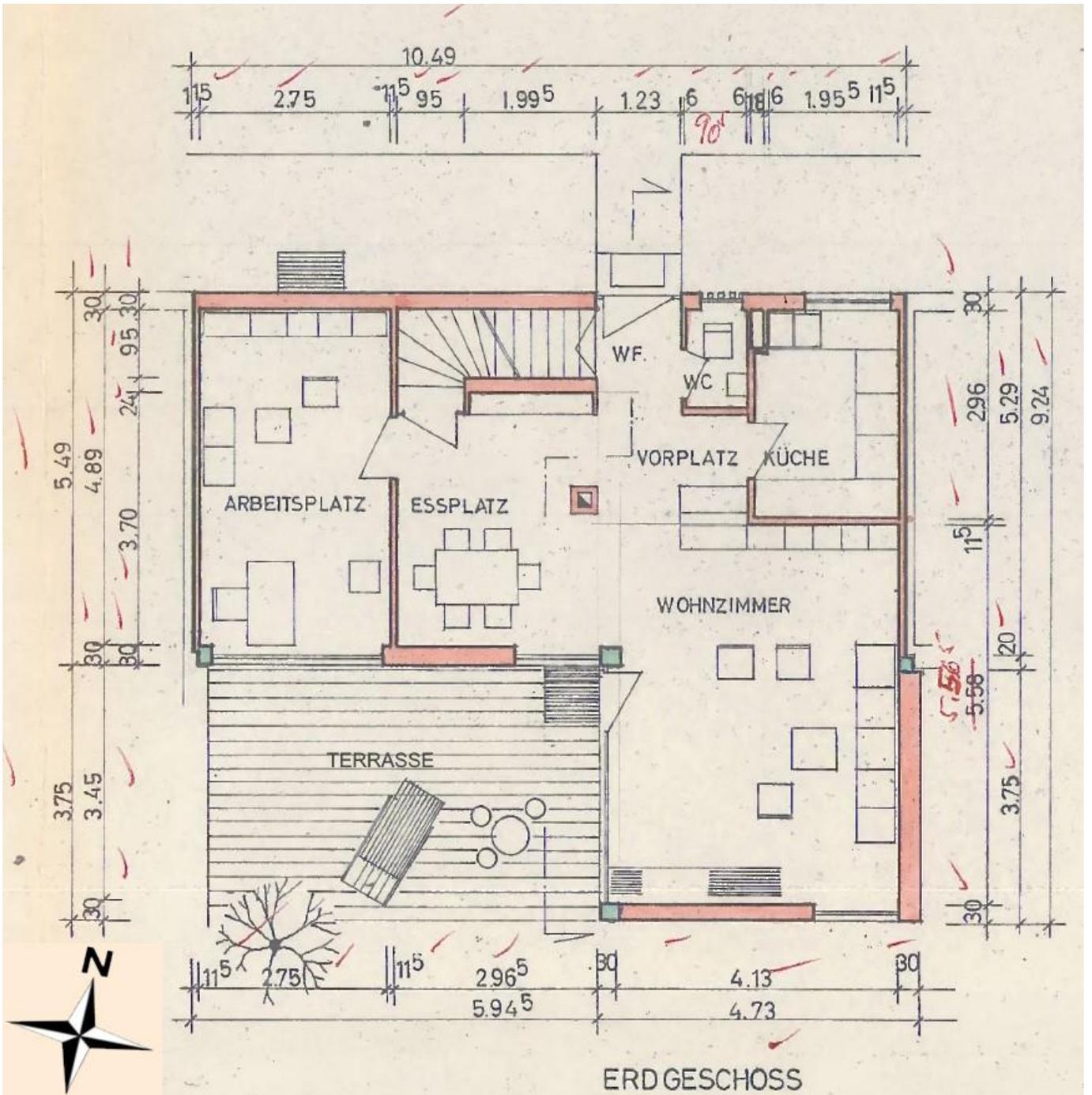
31-03-2023 | Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

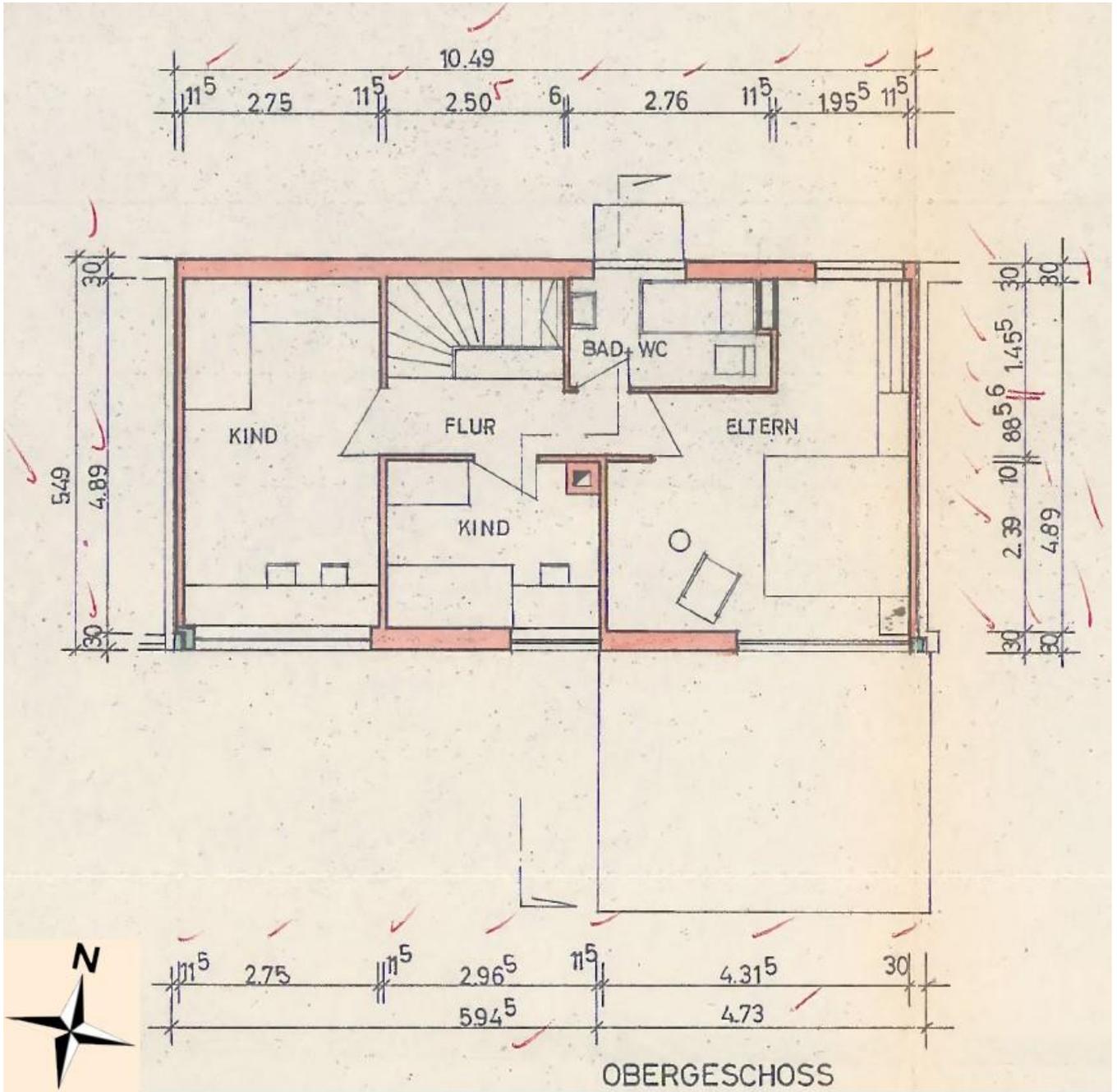
20228051



31-03-2023 | © Blom

20228051





Wohnflächenberechnung

Immobilie: Reihenmittelhaus in 85051 Ingolstadt, Steinstr. 3

Bei nachfolgenden Angaben handelt es sich um die Originalangaben des genehmigten Bauplans. Es sind Rohbaumaße, bei denen am Schluss der Berechnung 3% wegen Putz abgezogen werden.

Lediglich die Terrasse wurde noch bei der Berechnung ergänzt, da diese bei der Originalberechnung keine Berücksichtigung fand. Die Terrasse wurde mit 25% der Fläche lt. dem Originalplanangaben zusätzlich berücksichtigt, so wie es aktuell die Wohnflächenverordnung vorsieht.

Für die Richtigkeit der Angaben/Messungen wird keine Gewähr übernommen. Es handelt sich lediglich um Wiedergaben aus den genehmigten Originalbauplänen mit den dazugehörigen Berechnungen.

Raumbezeichnung	m ²	Anrechenbar in %	Wohnfläche m ²
Wohnzimmer	24,01	100	24,01
Essplatz	10,68	100	10,68
Arbeitsplatz	13,79	100	13,79
Küche	6,40	100	6,40
Windfang	2,20	100	2,20
WC EG	1,40	100	1,40
Vorplatz	3,30	100	3,30
Elternschlafzimmer	17,05	100	17,05
Kinderzimmer groß	13,79	100	13,79
Kinderzimmer klein	7,10	100	7,10
Flur OG	3,74	100	3,74
Bad + WC OG	4,07	100	4,07
Gesamt:			107,53
Abzgl. 3% Putz			3,23
Zzgl. Terrasse	22,29	25	5,57
Gesamtwohnfläche:			109,87



Gerhard Fischermeier

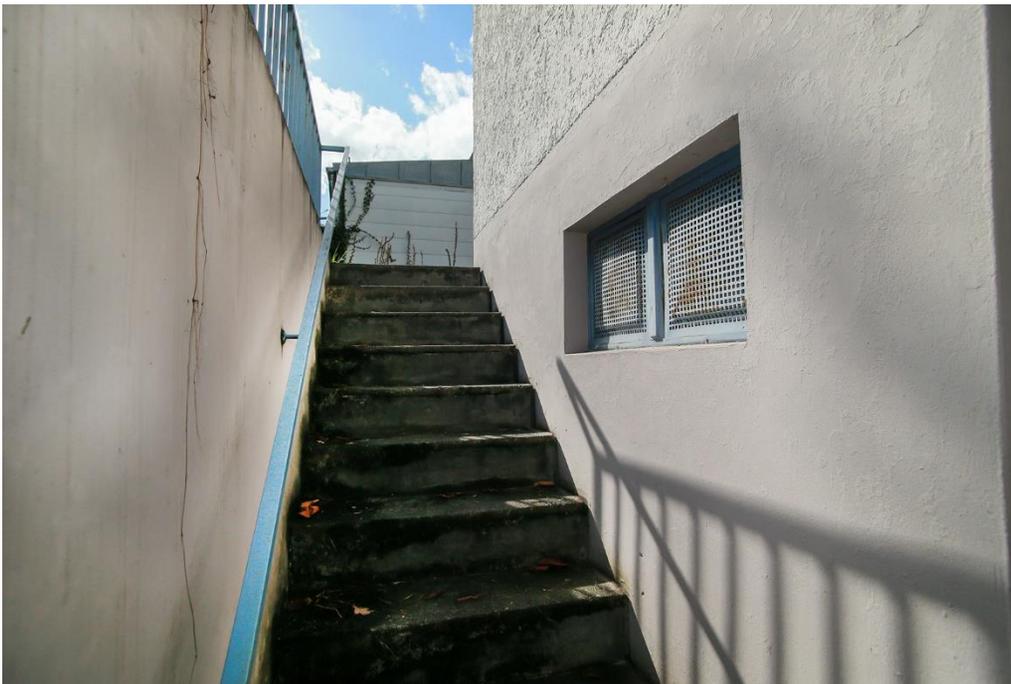
Ingolstadt, 08.04.2023

Ort, Datum

Unterschrift Gerhard Fischermeier, K & F Immobilien e. K., zertifiziert nach DIN EN 15733







Dachaufbau Wohnzimmer



Erdgeschoss

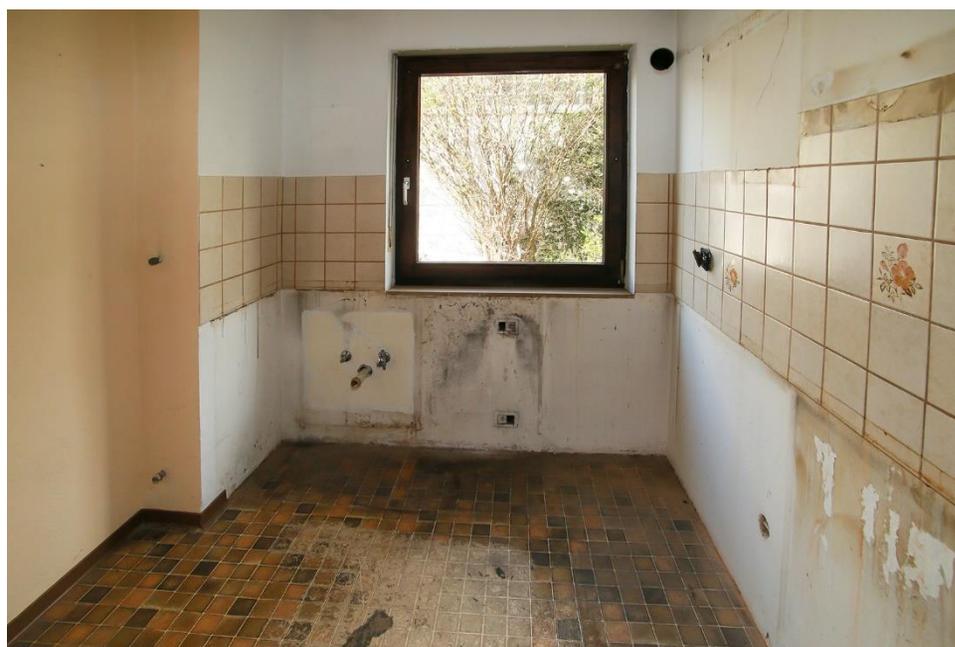
Hauseingang/Windfang



WC



Küche



Wohn-/Essbereich



Arbeitszimmer im Erdgeschoss im Anschluss am Wohn-/Essbereich



Obergeschoss



Kinderzimmer groß



Kinderzimmer klein



Schlafzimmer



Bad/WC



Kellergeschoss







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/>