

+++ WOHNEN AM AUGRABEN - NÄHE ZENTRUM UND AUDI +++



## Eckdaten

<b>Objektart:</b>	Eigentumswohnung	<b>Kfz-Stellplatz:</b>	Ja
<b>Adresse:</b>	Annette-Kolb-Str. 61 85055 Ingolstadt	<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung
<b>Bezug:</b>	Wohnung ist bezugsfrei	<b>Baujahr Heizung:</b>	2016
<b>Etage:</b>	Dachgeschoss (rechts)	<b>Energieträger:</b>	Erdgas
<b>Aufzug:</b>	Nein	<b>Energieausweistyp:</b>	Verbrauchsausweis
<b>Baujahr:</b>	1984	<b>Energiekennwert:</b>	197 kWh/(m <sup>2</sup> -a)
<b>Zimmerzahl:</b>	2 zzgl. Abstellraum	<b>Energieeffizienzklasse:</b>	F
<b>Wohnfläche ca.:</b>	61 m <sup>2</sup>	<b>Energieausweis gültig:</b>	Bis 24.05.2028
<b>Nutzfläche ca.:</b>	10 m <sup>2</sup> (= Kellerraum)	<b>Mtl. Nettomiete:</b>	<b>€ 700,00</b>
<b>Zustand:</b>	Alterstypisch gepflegt	<small>(inkl. Einbauküche und Kfz-Stellplatz)</small>	
<b>Ausstattung:</b>	Einbauküche	<b>Mtl. Nebenkosten:</b>	<b>€ 200,00</b>
<b>Balkon:</b>	Nein	<b>Mtl. Warmmiete:</b>	<b>€ 900,00</b>
<b>Fahrradraum:</b>	Ja	<b>Mietkaution:</b>	<b>€ 1.400,00</b>

  
**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

Hervorragendes Wohngebiet im Ingolstädter Stadtteil Oberhaunstadt mit guter Infrastruktur in unmittelbarer Nähe des Stadtteilparks „Am Au Graben“. Hier kann man sich wohlfühlen. Jeweils ca. 3 km vom Stadtzentrum und der AUDI AG entfernt. Auch der Nordbahnhof und die Autobahnauffahrt zur A9 sind gut und bequem zu erreichen. Überzeugen Sie sich selbst und genießen Sie zukünftig die Vorzüge dieser Lage.

## Objekt

Hier finden Sie eine gemütliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem Mehrparteienhaus vor. In der Wohnung ist außerdem ein großzügiger Abstellraum vorhanden. Natürlich auch ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Oberlichte. Zusätzlich gibt es einen eigenen Kellerraum mit ca. 10 m<sup>2</sup>, einen Kfz-Stellplatz im Freien sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller, der mitbenutzt werden kann. Im Waschkeller gibt es für Sie dann auch noch einen eigenen Platz samt Anschlussmöglichkeit zum Aufstellen für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner. Ein Balkon ist NICHT vorhanden. Dafür finden Sie in der unmittelbaren Umgebung genug Möglichkeiten zum Entspannen.

Geeignet ist diese Dachgeschosswohnung für Singles oder Pärchen.

Räum-, Streu-, Kehr- und Reinigungsdienst wird durch den Hausmeisterservice erledigt und über die Nebenkosten abgerechnet.

Die Wohnanlage wird durch eine professionelle regionale Hausverwaltung betreut.

Soweit es sich im rechtlich zulässigen Rahmen bewegt, wünscht der Vermieter kein Halten von Hunden im Mietobjekt.

### Auflistung der Mietkonditionen:

Mtl. Nettomiete für die Wohnung inkl. Einbauküche:	670,00 €
+ Mtl. Nettomiete für den Kfz-Stellplatz:	30,00 €
<b>= Mtl. Gesamtnettomiete:</b>	<b>700,00 €</b>
+ Mtl. Nebenkostenvorauszahlung:	200,00 €
<b>= Mtl. Bruttomiete:</b>	<b>900,00 €</b>

- Mietkaution: 1.400,00 €
- Mietvertrag mit gegenseitigem 2-jährigen Kündigungsverzicht
- Die Kosten für Wohnungsstrom/Telefon/Internet verrechnet der Mieter direkt mit dem Versorger/Anbieter auf eigene Kosten.

## Ausstattung

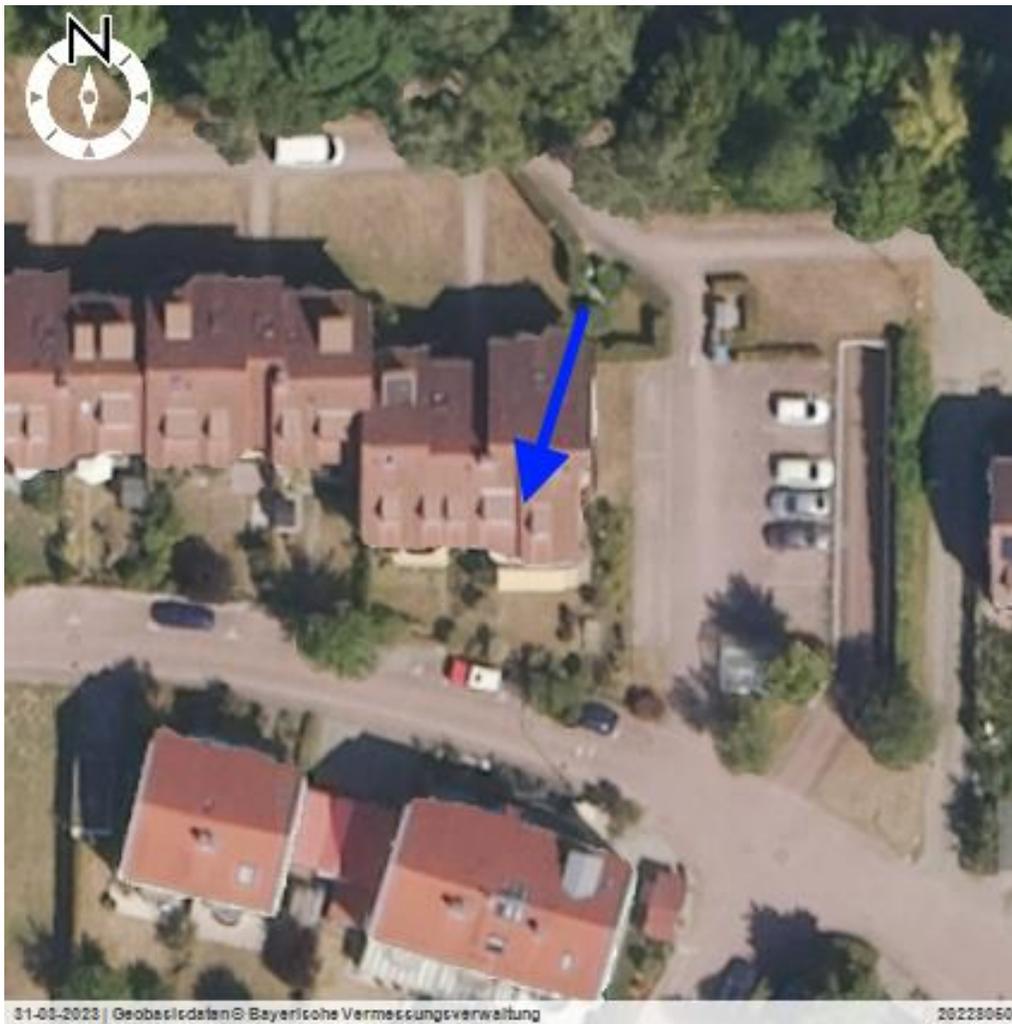
- Einbauküche mit 4-Platten-Elektroherd und Kühlschrank (keine Spülmaschine)
- Laminat-, Fliesen- und Teppichböden
- Heizkörper
- Bad mit Wanne, Dusche, WC, Waschtisch und Oberlichte
- Dachgauben
- Holzdecken

## Weitere Informationen

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

Alle Angaben stammen vom Eigentümer/Vermieter bzw. 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.





31-03-2023 | Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

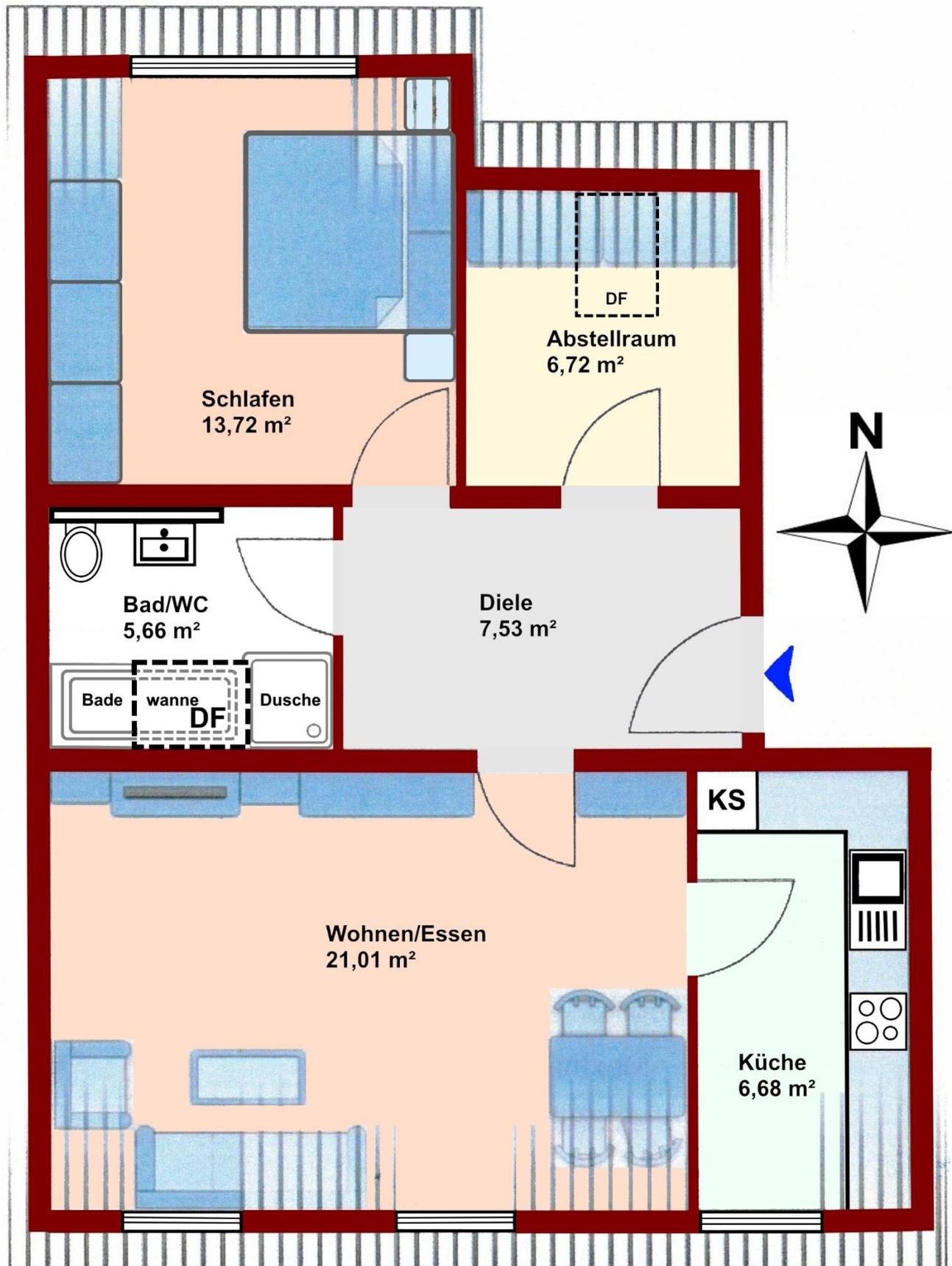
20228060



31-03-2023 | © Blom

20228060

# WOHNUNGSGRUNDRISS



Dieser Grundriss samt Flächenangaben ist eine Nachzeichnung/Kopie aufgrund der Vorlagen des Eigentümers. Diese wurden von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit keine Gewähr. Die dargestellte Möblierung ist lediglich ein zeichnerischer Vorschlag.







**Wohn-/Esszimmer**



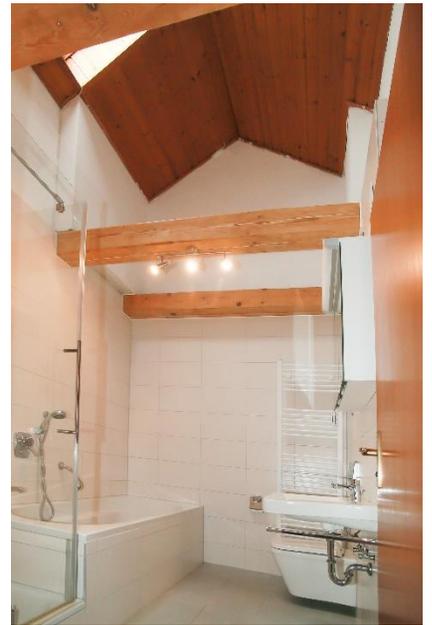
**Wohn-/Esszimmer**



**Wohn-/Esszimmer**









# 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/>