

Großzügige, energieeffiziente Doppelhaushälfte zum Wohlfühlen



Eckdaten

Objektart:	Doppelhaushälfte	Terrasse vorhanden:	Ja
Adresse:	Am Heilinggarten 11 85088 Vohburg- Rockolding	Garten vorhanden:	Ja
Bezugsfrei:	Ja	Balkon vorhanden:	Nein
Baujahr:	2010/2011	Garage:	Einzelgarage
Grundstücksgröße:	428 m ²	Heizungsart:	Zentralheizung
Zimmerzahl:	5	Energieträger:	Erdgas + Stückholz
Wohnfläche ca.:	131 m ²	Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Nutzfläche ca.:	50 m ² (Keller)	Energiekennwert:	60,19 kWh/(m ² ·a)
Etagen:	Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss	Energieeffizienzklasse:	B
Zustand allgemein:	Gepflegt	Energieausweis:	Gültig bis 03.01.2034
		Kaufpreis:	549.000,00 €
		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

Der Vohburger Ortsteil Rockolding liegt ca. 20 km östlich von Ingolstadt. Die hier angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in einer attraktiven und familienfreundlichen Lage. Die ruhige Wohnstraße „Am Heilinggarten“ zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und ein Umfeld aus, das sich ideal für Familien mit Kindern eignet.

In wenigen Autominuten erreichen Sie die Bundesstraße B16, die Ihnen eine schnelle Verbindung nach Ingolstadt, Regensburg und München ermöglicht.

In Rockolding und dem nahegelegenen Vohburg finden Sie alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, Schulen usw., was die Lage für Familien besonders attraktiv macht. Nebenbei bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt.

Überzeugen Sie sich am besten selbst!

Objekt

Sie finden hier eine bezugsfreie, energieeffiziente Doppelhaushälfte vor, welche im Jahr 2010/2011 im damals geltenden KFW-60-Standard errichtet wurde. Es handelt sich um ein in massiver Ziegelbauweise errichtetes Gebäude mit einer zusätzlichen Außendämmung. Die Kellerumfassungswände wurden in wasserdichter Ausführung als sogenannte „WEISSE WANNE“ erstellt.

Die 4 Etagen (Keller-, Erd-, Ober- und ausgebauten Dachgeschoss) bieten Ihnen reichlich Wohn- und Nutzfläche. Ein schöner, so gut wie nicht einsehbarer Garten, in dem Sie sich entspannen können, samt überdachter Terrasse, runden das Angebot ab.

Die Immobilie ist in einem alterstypisch guten Zustand. Ein Anstrich der Innenwände ist sicherlich erforderlich.

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

Ausstattung/Bauweise

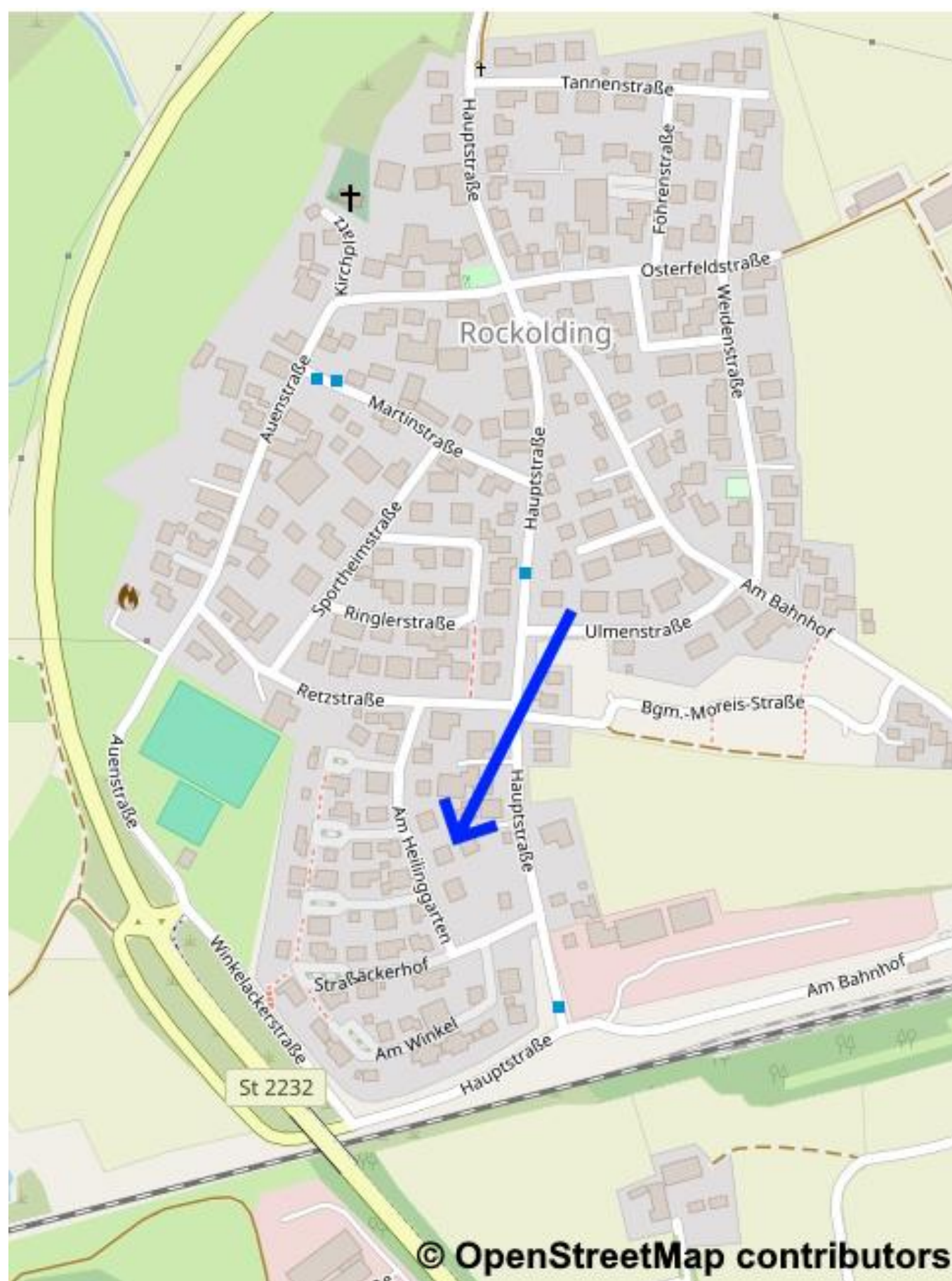
- Kelleraußenwände: wasserundurchlässiger Beton als sogenannte „WEISSE WANNE“
- Hausumfassungswände: Ziegel (17,5 cm + Außendämmung 14 cm)
- Aufdachdämmung
- Weiße, 3-fach-verglaste energiesparende Kunststoffenster mit Rollläden
- Gaszentralheizung der Firma Wolf inkl. Solarkollektoren zur zusätzlichen energiefreundlichen Unterstützung der Brauchwassererwärmung
- Wärmeverteilung in den Räumen mittels Heizkörper (inkl. in einem Kellerraum) mit zusätzlicher Fußbodentemperierung im Badezimmer
- Zusätzlicher Schwedenofen mit Holzbefuerung im Wohn-/Essbereich
- Laminat- und Fliesenböden
- Einbauküche mit Spülmaschine, E-Herd mit Backfunktion und Kühlschrank
- Überdachte Terrasse mit elektrischer Markise
- 3 Kellerräume (einer davon beheizbar)
- Gartenbrunnen mit elektrischer Pumpe und zusätzlicher Außenwasseranschluss
- Gewächshaus und Gartenhäuschen
- Fertiggarage mit elektrischem Torantrieb, Starkstromanschluss und ein „Balkonkraftwerk“ (600 Watt) auf dem Garagendach

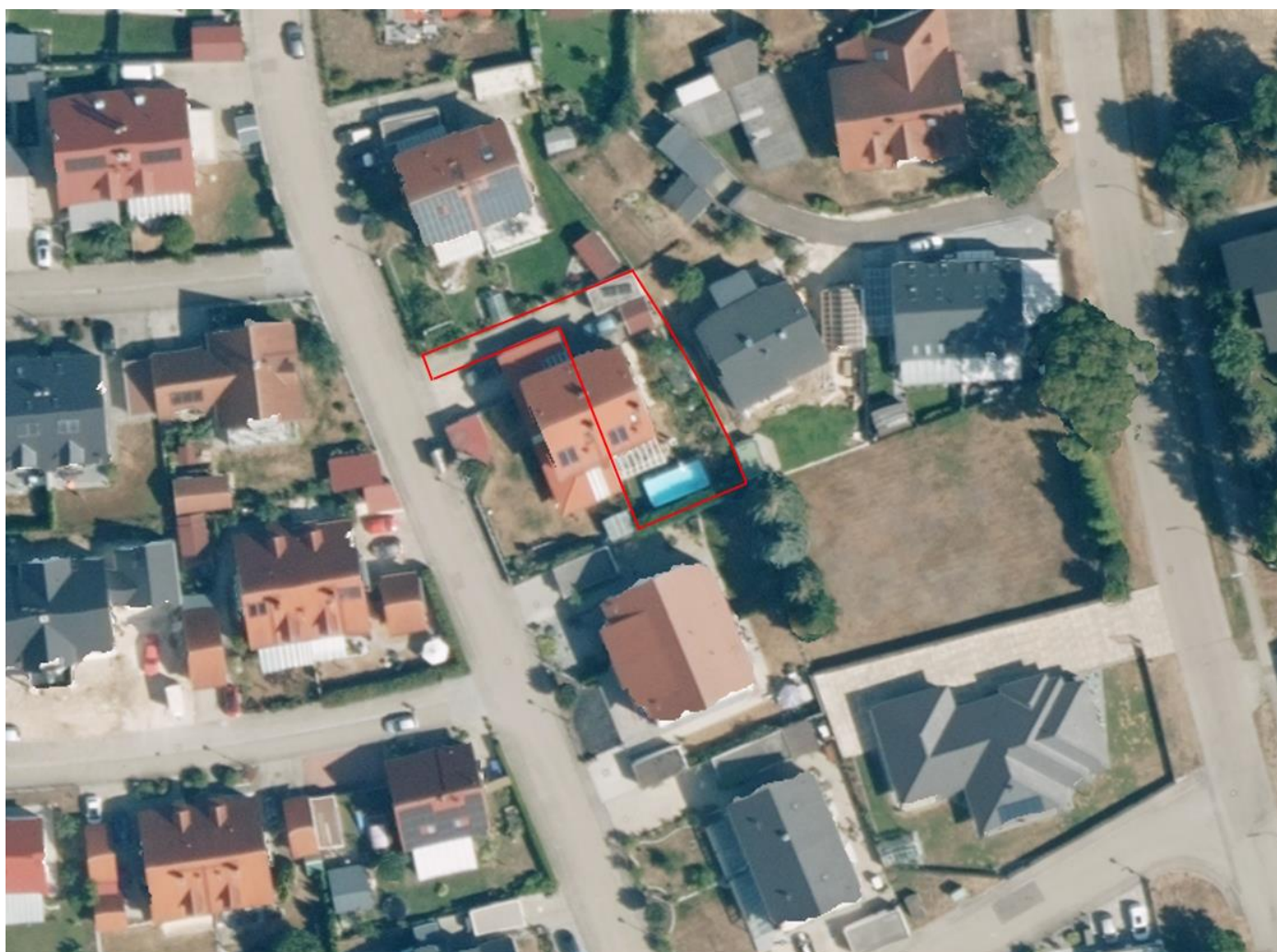
Weitere Informationen

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 bzw. 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. Es wurde auch keine Überprüfung vorgenommen, ob (gesundheitsgefährdende) Schadstoffe wie z. B. asbesthaltige Baustoffe etc. in der Immobilie verbaut sind. Der Käufer ist verpflichtet, sich selbst von der Richtigkeit der Angaben, der baurechtlich ordnungsgemäß vorhandenen Baugenehmigung und der Beschaffenheit der Immobilie vor dem Kauf zu überzeugen. Das gilt auch für alle Beschaffenheitsangaben (wie z. B. Bauausführung, Baujahr, Flächenangaben, Grundrisse, Zustand, evtl. Schadstoffbelastungen 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.

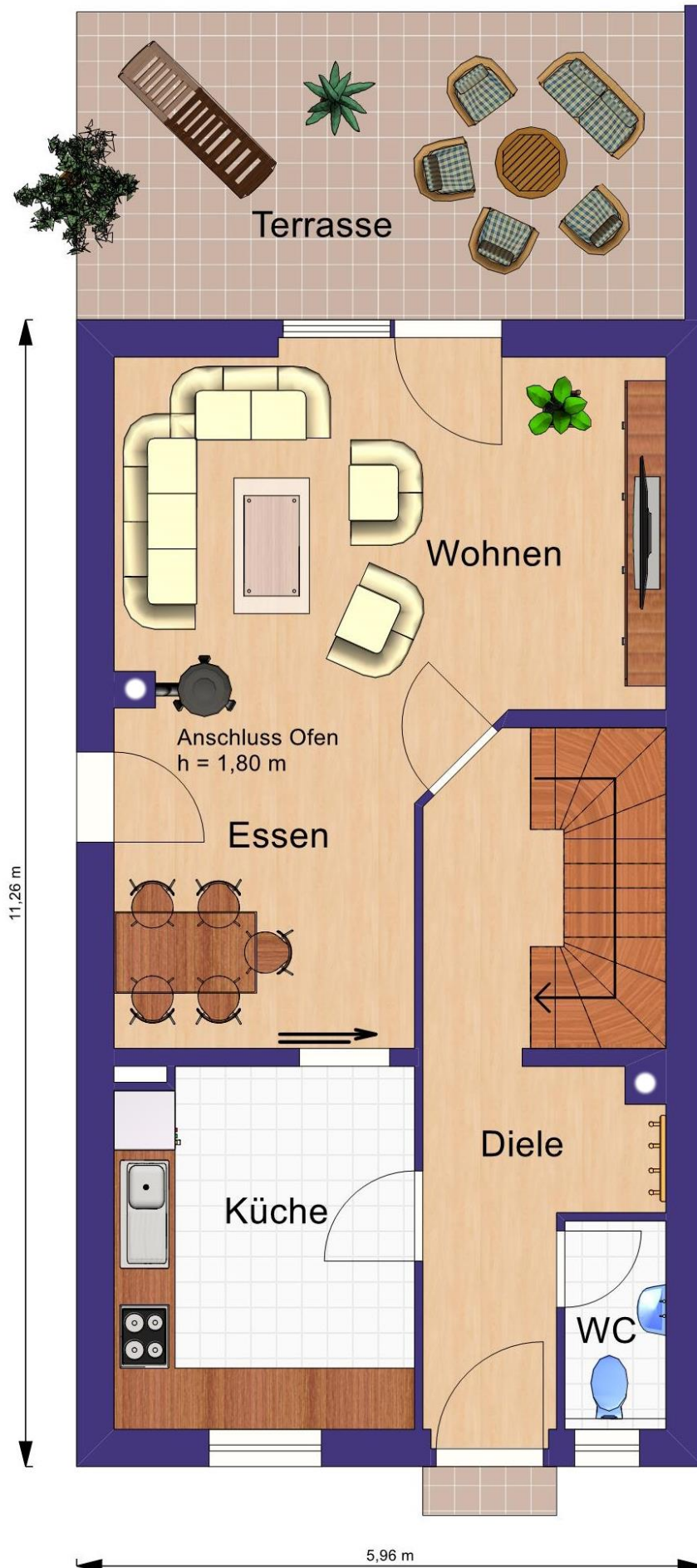




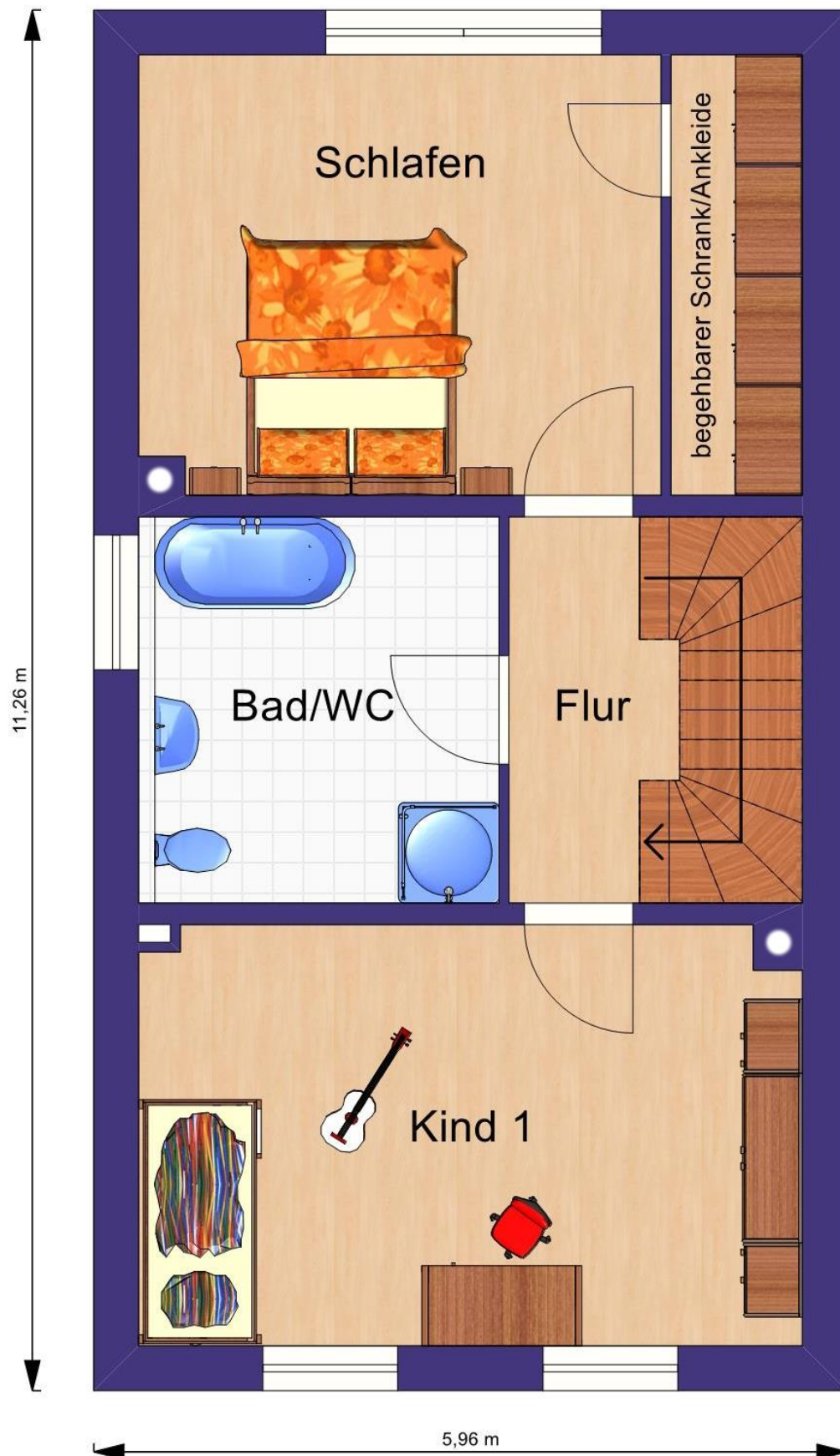
"Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de (Daten verändert), Lizenz: CC BY 4.0"



Erdgeschoss



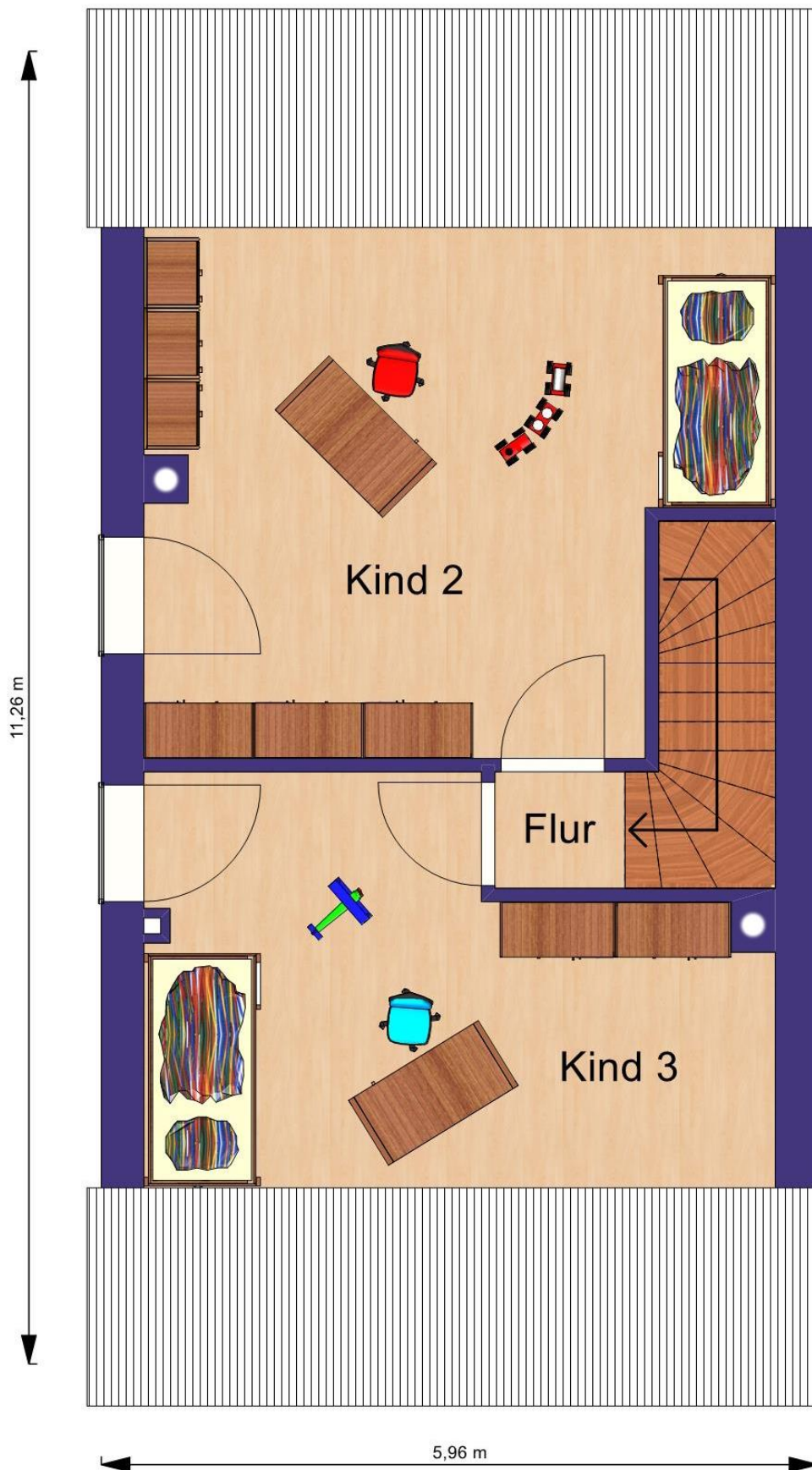
Obergeschoss



Dieser Grundriss ist eine Nachzeichnung. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Die dargestellten (Möblierungs-)symbole sind lediglich zeichnerische Vorstellungen.



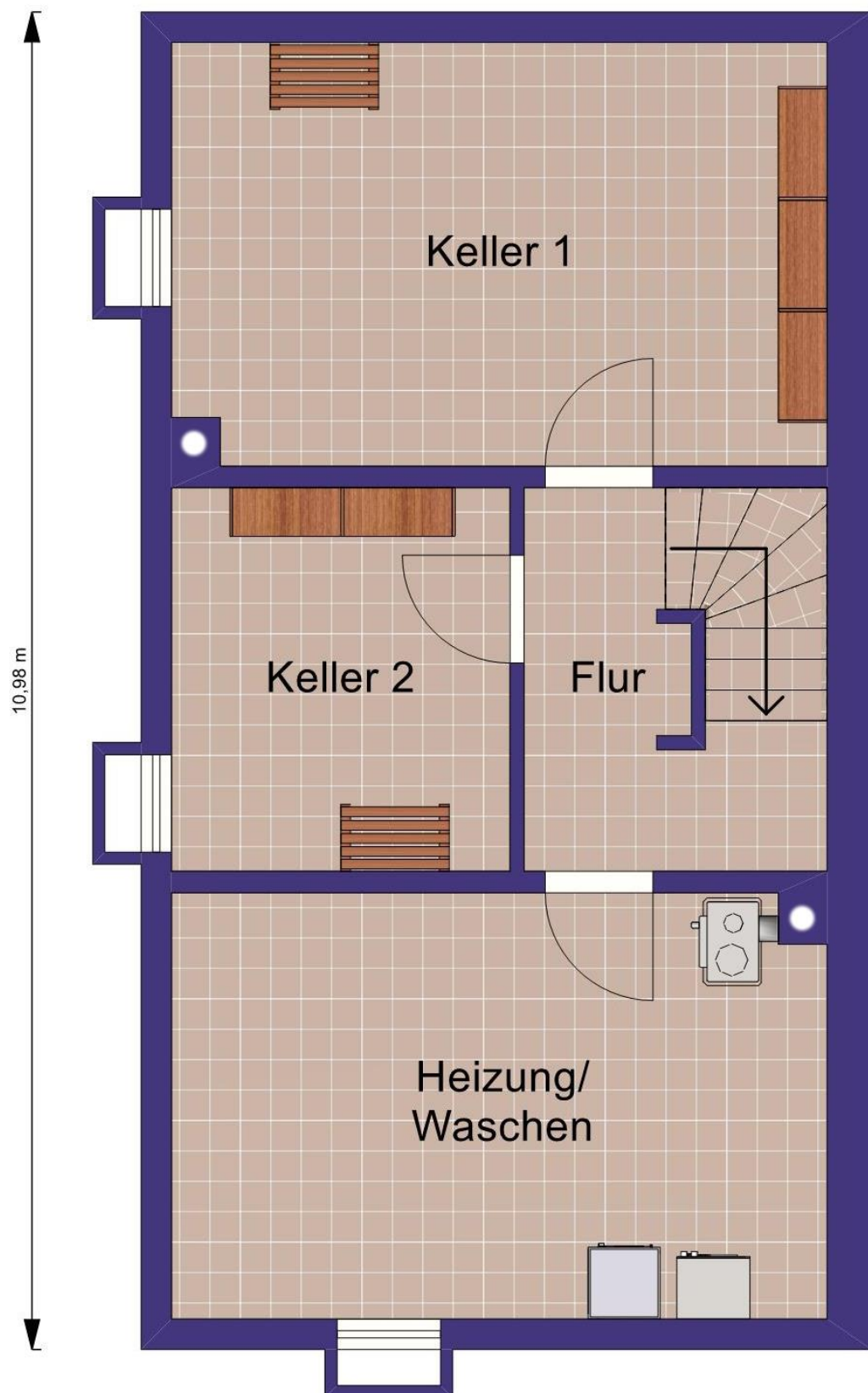
Dachgeschoss



Dieser Grundriss ist eine Nachzeichnung. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Die dargestellten (Möblierungs-)symbole sind lediglich zeichnerische Vorstellungen.

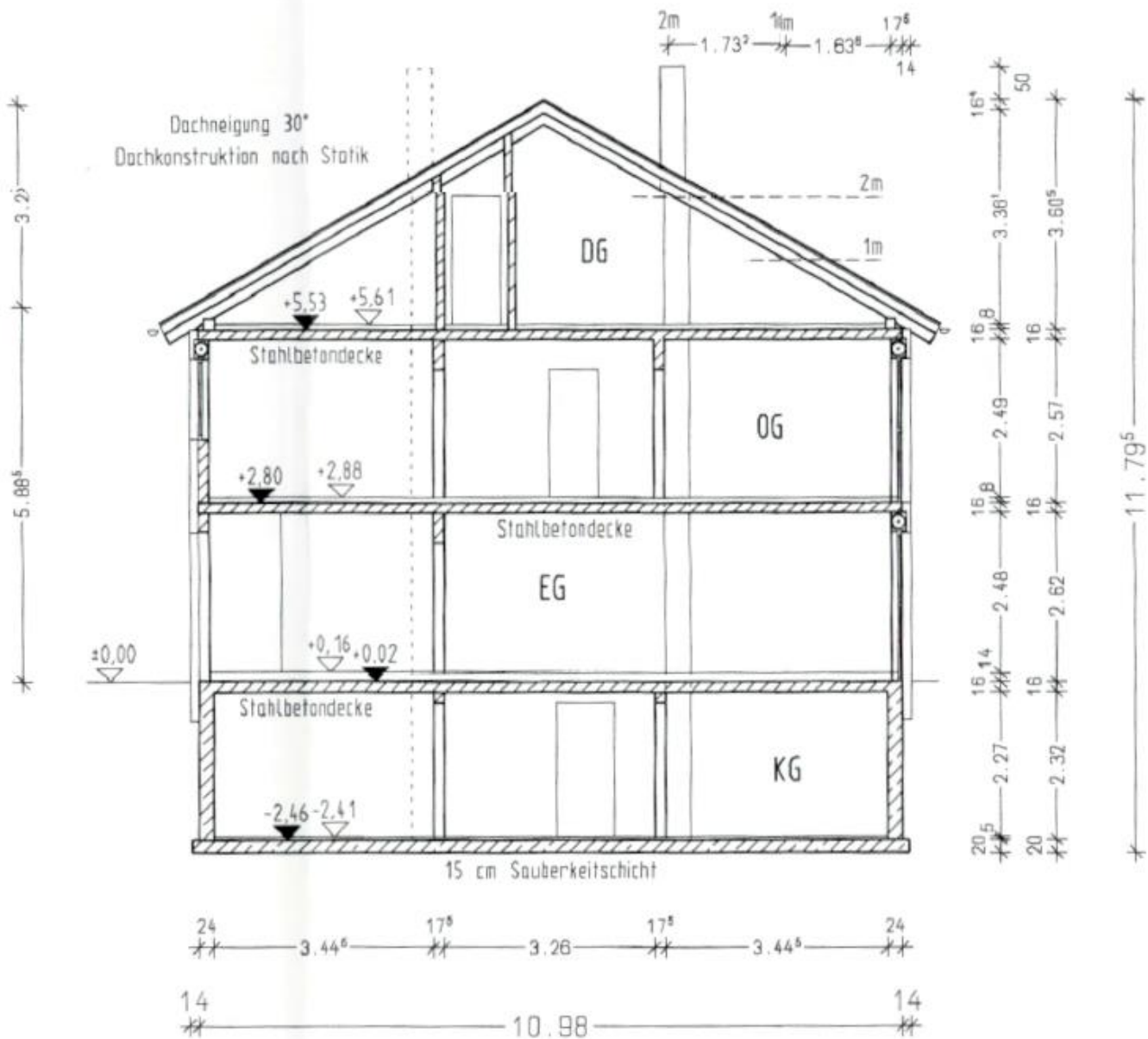


Kellergeschoss



Dieser Grundriss ist eine Nachzeichnung. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Die dargestellten (Möblierungs-)symbole sind lediglich zeichnerische Vorstellungen.





Schnitt

Berechnungen, Tektur

Haus 1

Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss		
Diele	$1,28 \times 3,48 + 1,08 \times 1,41 + 3,23 \times 1,10$ $\times 0,5 - 0,38 \times 0,38 \text{ m}$	= 8,88 m ²
Kochen	$2,98 \times 3,48 \text{ m}$	= 10,37 m ²
Wohnen/Essen	$6,91 \times 2,98 + 2,44 \times 3,48 + 0,90 \times 0,90 \text{ m} \times 0,5$ $- 0,38 \times 0,46 \text{ m}$	= 29,32 m ²
WC	$0,96 \times 1,95 \text{ m}$	= 1,87 m ²
Terrasse	$5,00 \times 3,00 \text{ m} \times 0,25$	= 3,75 m ²
Obergeschoss		
Eltern	$3,48 \times 5,44 - 0,38 \times 0,38 - 0,26 \times 0,26 - 0,26$ $\times 0,55 \text{ m}$	= 18,63 m ²
Flur	$3,23 \times 1,15 \text{ m}$	= 3,71 m ²
Bad/WC	$3,21 \times 2,90 \text{ m}$	= 9,31 m ²
Kind 1	$3,41 \times 5,44 - 0,38 \times 0,46 \text{ m}$	= 18,76 m ²
Dachgeschoss		
Flur	$1,17 \times 1,13 \text{ m}$	= 1,37 m ²
Kind 2	$4,19 \times 4,323 + 1,10 \times 1,93 - 5,44 \times 1,73 \text{ m} \times 0,5$ $- 0,38 \times 0,46 \text{ m}$	= 15,34 m ²
Kind 3	$3,24 \times 2,92 + 2,49 \times 1,92 - 0,38 \times 0,38 \text{ m} \times 2$ $- 5,44 \times 1,73 \text{ m} \times 0,5$	= 9,24 m ²
	Summe	= 130,50 m ²

Berechnung Nutzfläche Kellergeschoss

Flur	$3,23 \times 1,20 + 1,00 \times 0,70 \text{ m}$	= 4,58 m ²
Heizung/Waschen	$5,38 \times 3,41 - 0,38 \times 0,38 \text{ m}$	= 18,21 m ²
Keller 1	$5,38 \times 3,42 - 0,38 \times 0,38 \text{ m}$	= 18,26 m ²
Keller 2	$3,23 \times 2,76 \text{ m}$	= 8,92 m ²
	Summe	= 49,97 m ²

Berechnung Nutzfläche Garage

$5,84 \times 2,84 \text{ m}$	= 16,59 m ²
------------------------------	------------------------

Berechnung des unbauten Raumes

Wohnhaus	$5,835 \times 10,98 \times 2,48 \text{ m}$	= 158,89 m ³
Kellergeschoss	$5,835 \times 10,98 \times 2,78 \text{ m}$	= 178,11 m ³
Erdgeschoss	$5,835 \times 10,98 \times 2,73 \text{ m}$	= 174,91 m ³
Obergeschoss	$5,835 \times 10,98 \times 3,605 \text{ m} \times 0,5$	= 115,48 m ³
Dachgeschoss		= 627,39 m ³
		=====

Garage	$3,00 \times 6,00 \times 2,50 \text{ m}$	= 45,00 m ³
--------	--	------------------------

Berechnung der Geschossflächenzahl

Grundstücksfläche 426 m ²		
bebaute Geschossfläche	$10,98 \times 5,82 \text{ m} \times 2$	= 127,81 m ²
Geschossflächenzahl -	$\frac{127,81 \text{ m}^2}{426,00 \text{ m}^2}$	= 0,30

Berechnung der Grundflächenzahl

Grundstücksfläche 426 m ²		
bebaute Grundfläche	Wohnhaus	$10,98 \times 5,82 \text{ m}$
	Garage	$6,00 \times 3,00 \text{ m} \times 0,5$
		= 63,90 m ²
		= 9,00 m ²
		= 72,90 m ²
Grundflächenzahl	$\frac{72,90 \text{ m}^2}{426,00 \text{ m}^2}$	= 0,17



Bauherr



Entwurfsverfasser

Außenansichten



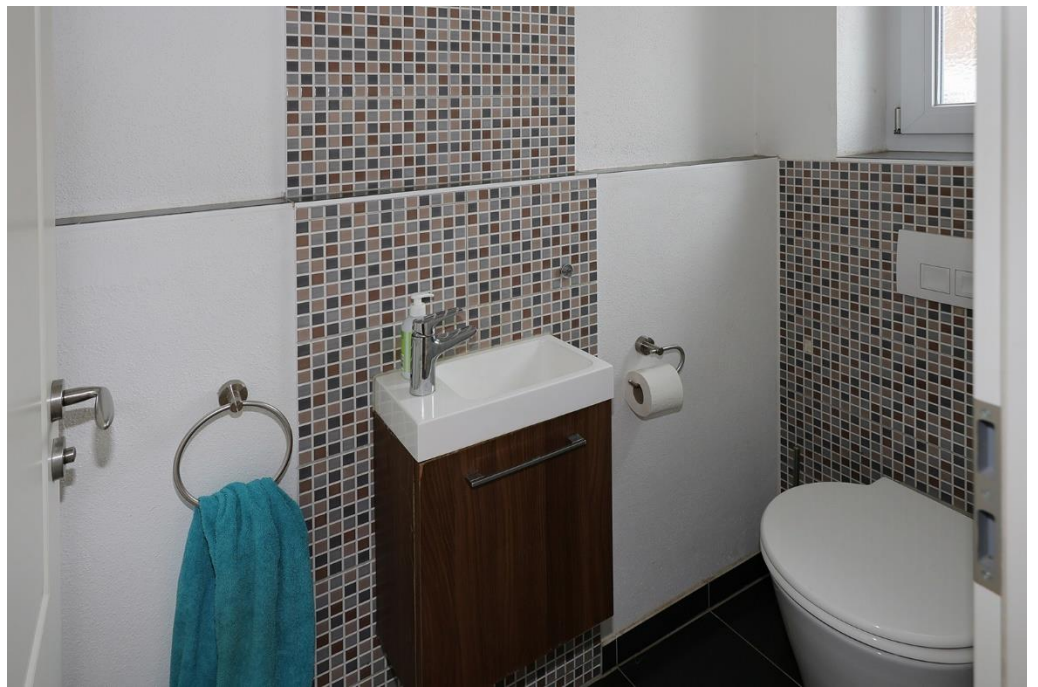






Das Erdgeschoss









Das 1. Obergeschoss









Das Dachgeschoss



Das Kellergeschoss





Platz für Ihre Notizen

[illegible]

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

X (ehemals Twitter): <https://www.x.com/KundFImmobilien>

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