

Baugrundstück in Ingolstadt-Gerolfing mit Abrisshaus



KEINE KÄUFERPROVISION



Eckdaten

Objektart:	Baugrundstück mit abbruchreifem Haus
Adresse:	Schwanenstr. 12 85049 Ingolstadt-Gerolfing
Bewohnt:	Nein
Baujahr:	1952/1960
Grundstücksgröße:	597 m ²
Etagen:	Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Bebaubarkeit:	§ 34 Baugesetzbuch

Zustand allgemein:	Abriss oder Total-sanierung
Energieausweistyp:	Bedarfssausweis
Energiekennwert:	224,5 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse:	G
Heizungsart:	Nachtspeicheröfen
Energieträger:	Strom
Energieausweis gültig:	Bis 16.02.2035
Kaufpreis:	469.000,00 €
Keine Käuferprovision!	



Mitglied im



K & F Immobilien e. K.
Immobilienvermittlung und -bewertung
Inhaber: Gerhard Fischermeier
Wagnerwirtsgasse 1, 85049 Ingolstadt
Telefon: (0841) 93159112
E-Mail: info@k-und-f-immobilien.de
Internet: www.k-und-f-immobilien.de

Lage

Gerolfing gilt als eine der begehrtesten Wohngegenden im Westen Ingolstadts und liegt ca. 4 km westlich vom Ingolstädter Zentrum entfernt. Sie finden hier eine attraktive Umgebung vor. Im Gerolfinger Süden erstreckt sich der Eichenwald mit idyllischem Weiher.

Gerolfing ist verkehrstechnisch gut angebunden. Man erreicht das Stadtzentrum schnell und unkompliziert – auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus). Die AUDI AG als großer Arbeitgeber in Ingolstadt sowie das Klinikum sind gut erreichbar.

Zudem profitieren die Bewohner vor Ort von einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kita, Schule, Arzt, Apotheke, diversen Freizeitangeboten uvm.

Somit bietet Gerolfing eine harmonische Kombination aus naturnaher Umgebung, guter Verkehrsanbindung sowie Infrastruktur und hoher Lebensqualität in freundlicher Wohnatmosphäre.

Beschreibung

Auf diesem Grundstück befindet sich derzeit ein älteres Wohnhaus (Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss). Während eine umfassende Totalsanierung grundsätzlich möglich wäre, erachten wir diese aus wirtschaftlicher und finanzieller Sicht als nicht sinnvoll. Ein (teilweiser) Abriss des Bestandsgebäudes mit anschließender Neubebauung stellt daher aus unserer Sicht die optimale Nutzungsmöglichkeit dar.

Laut telefonischer Auskunft des Stadtplanungsamts liegt für das Grundstück kein Bebauungsplan vor. Eine Neubebauung hat sich somit gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) an die umliegende Bebauung zu orientieren. Nach aktueller telefonischer Einschätzung des Stadtplanungsamts wäre eine Bebauung mit bis zu vier Wohneinheiten grundsätzlich denkbar, sofern die geltenden Grenzabstandsflächen und Stellplatzforderungen (1,5 Stellplätze pro Wohneinheit) eingehalten werden (Angaben ohne Gewähr).

Das Grundstück ist voll erschlossen. Neben Wasser, Abwasser, Strom und Telefon stehen auch Anschlussmöglichkeiten für Erdgas und Glasfaser zur Verfügung.

Energieausweistyp:	Bedarfssausweis
Baujahr Gebäude:	1952/1960
Baujahr Wärmeerzeuger:	1985
Energiekennwert:	224,5 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse:	G
Heizungsart:	Nachtspeicheröfen
Energieträger:	Strom
Energieausweis gültig:	Bis 16.02.2035

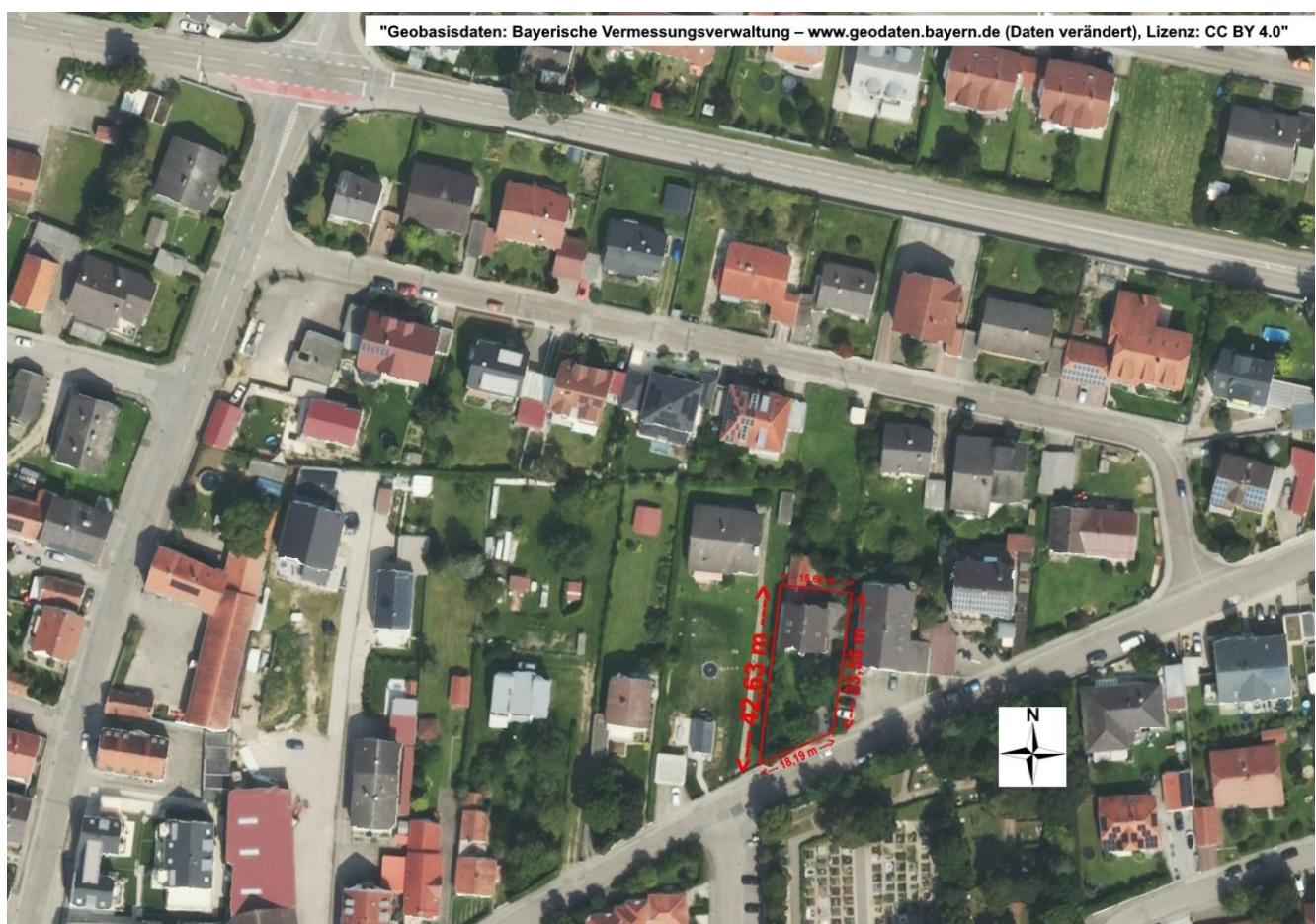
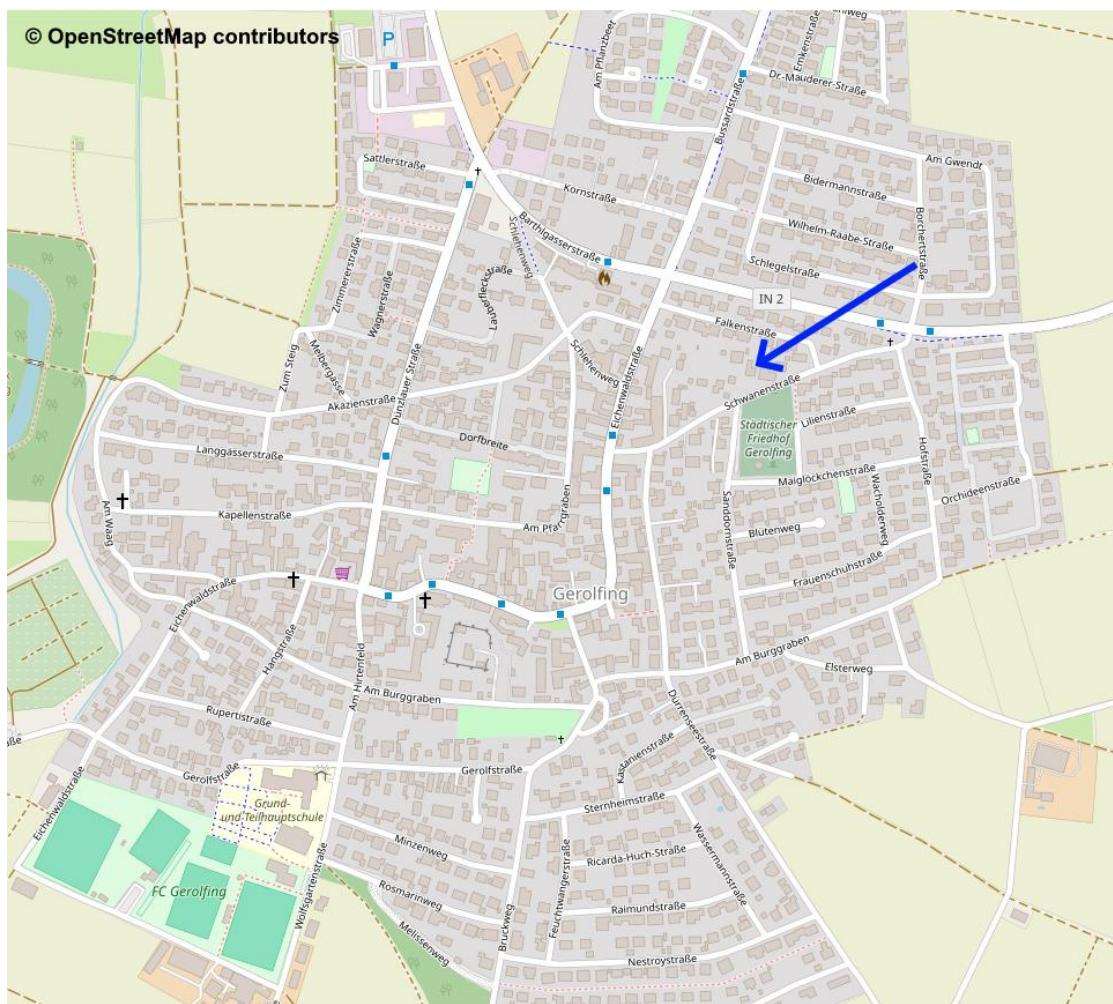
Weitere Informationen

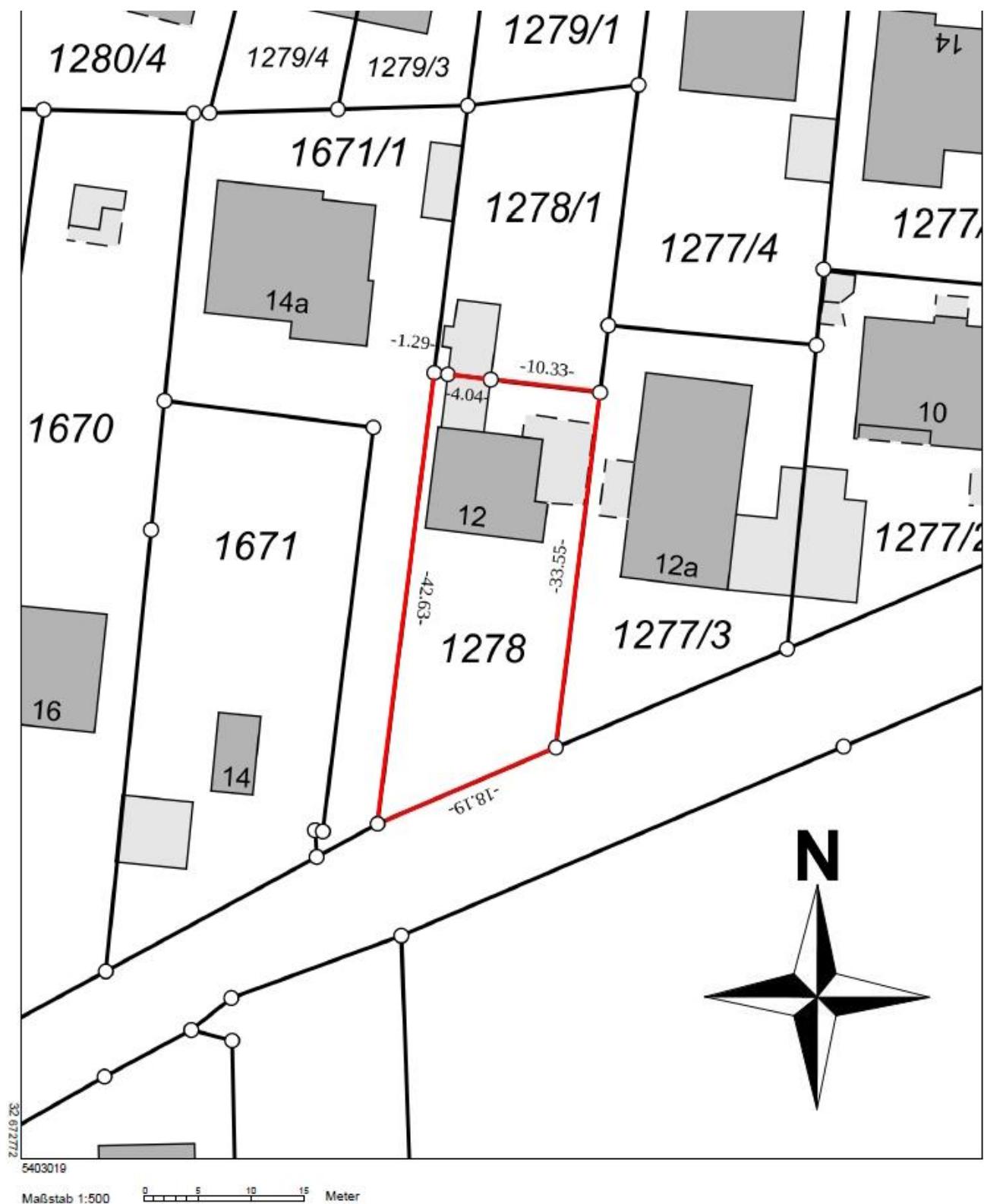
Interesse? Melden Sie sich doch einfach bei Herrn Fischermeier – Tel.: 0841-93159112 oder schauen Sie sich das Objekt vorab auf unserer Homepage unter <https://www.k-und-f-immobilien.de> an. Hier finden Sie auch weitere Informationen über uns und unsere Angebote.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten. Eine Überprüfung dieser Angaben wurde 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, Bebaubarkeit 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.

Die Lage



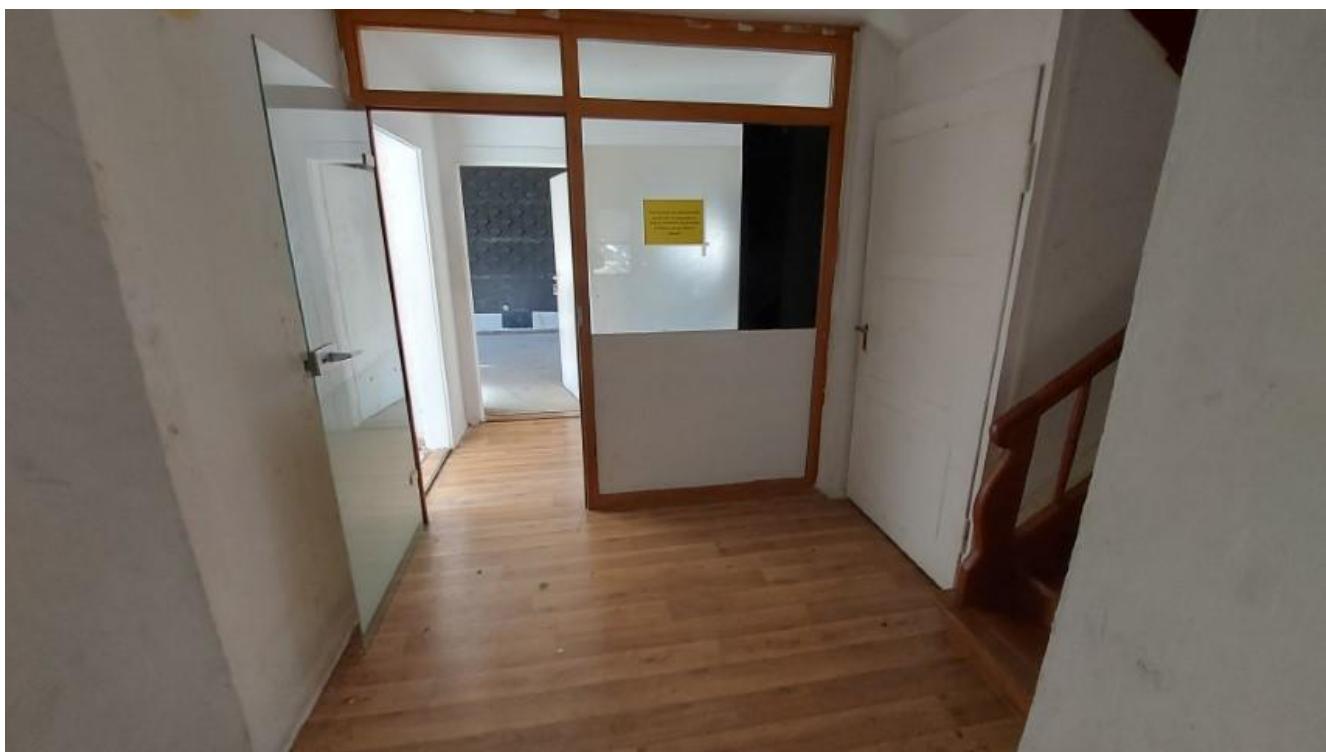
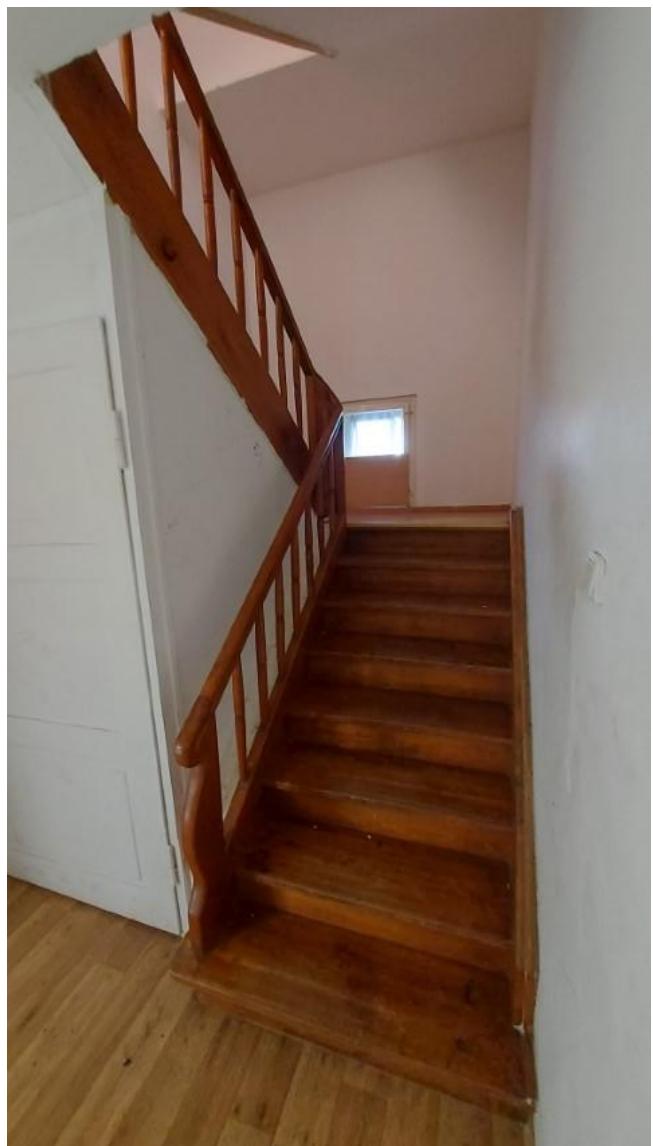
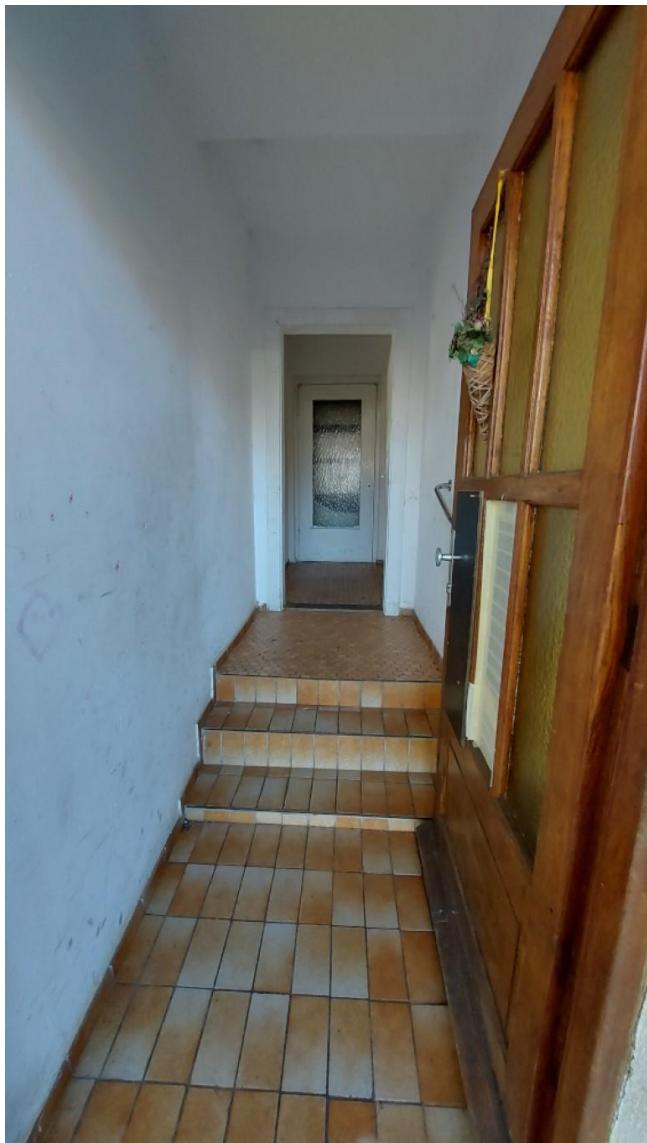


Die Außenaufnahmen





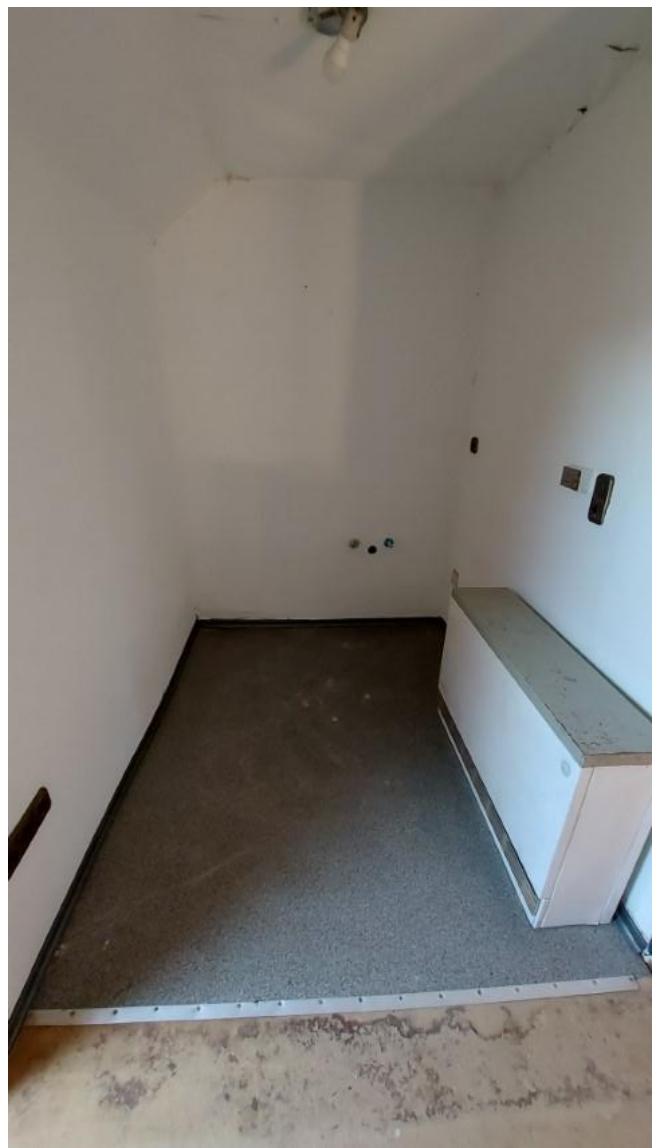
Die Innenaufnahmen

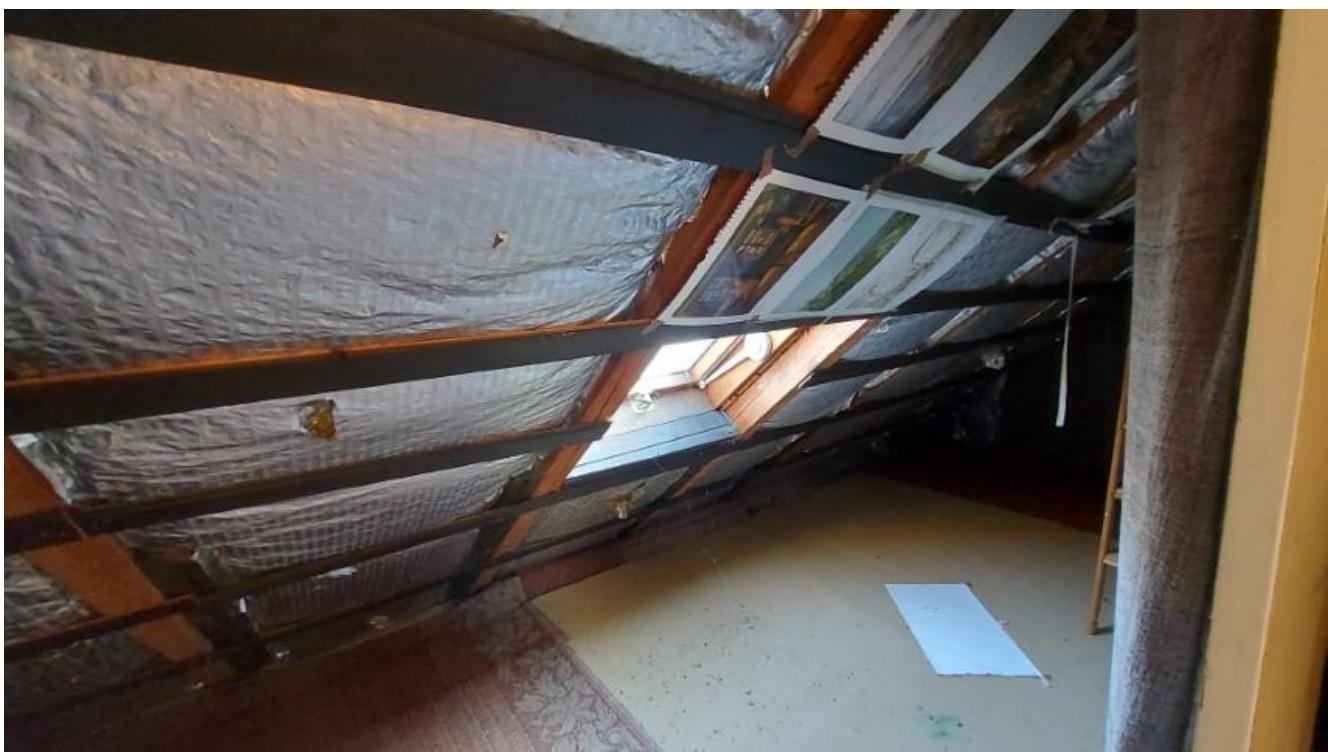


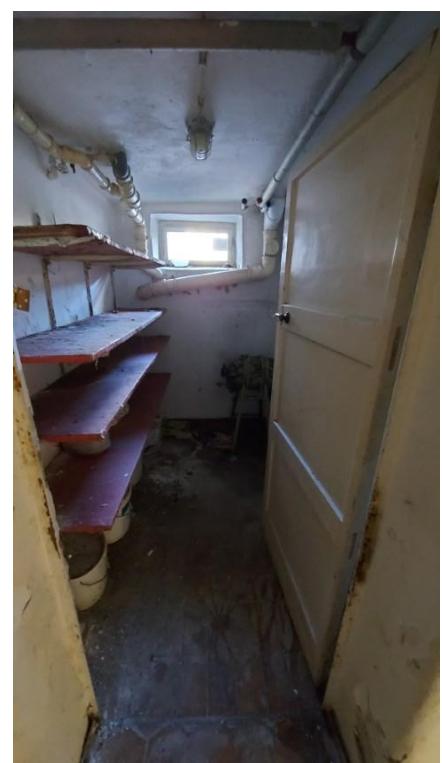
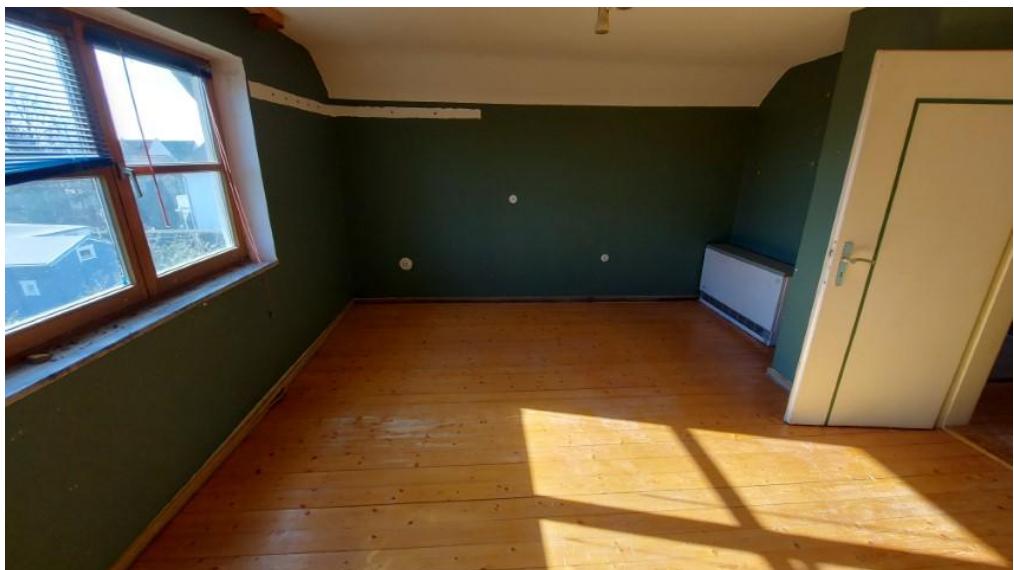
















Platz für Ihre Notizen

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

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/>