

# CHARMANTE 2-ZIMMER-ERDGESCHOSSWOHNUNG IN NEUBURG/DO. MIT GROßEM GARTEN UND TIEFGARAGENSTELLPLATZ



**>>> KEINE KÄUFERPROVISION <<<**

## Eckdaten

<b>Objektart:</b>	Eigentumswohnung	<b>Bodenbeläge:</b>	Fliesen und Laminat
<b>Adresse:</b>	Rohrenfelder Str. 55 86633 Neuburg/Do.	<b>Mobiliar:</b>	Nein
<b>Baujahr:</b>	1999	<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung Fußbodenheizung
<b>Zimmerzahl:</b>	2	<b>Energieträger:</b>	Erdgas
<b>Wohnfläche ca.:</b>	63 m <sup>2</sup>	<b>Energieausweistyp:</b>	Verbrauchsausweis
<b>Nutzfläche ca.:</b>	6,5 m <sup>2</sup> (= Kellerraum)	<b>Energiekennwert:</b>	129 kWh/(m <sup>2</sup> -a)
<b>Etage:</b>	Erdgeschoss	<b>Energieeffizienzklasse:</b>	D
<b>Zustand allgemein:</b>	Gepflegt	<b>Energieausweis:</b>	Gültig bis 22.11.2028
<b>Bezugsfrei:</b>	Ja	<b>Mtl. Wohn-/Hausgeld:</b>	€ 465,00
<b>Terrasse:</b>	Ja		
<b>Gartenanteil:</b>	Ja	<b>Kaufpreis:</b>	<b>€ 255.000,00</b>
<b>Abstellraum:</b>	Ja		inkl. TG-Stellplatz
<b>Kellerraum:</b>	Ja	<b>&gt;&gt;&gt; Keine Käuferprovision &lt;&lt;&lt;</b>	
<b>Garage:</b>	Tiefgaragenstellplatz		



**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

Die bezugsfreie 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten befindet sich ca. 1 km westlich vom Neuburger Stadtzentrum entfernt und ist in einer ruhigen Wohnlage eingebettet, welche durch eine gute umliegende Infrastruktur verfügt. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen Freizeitmöglichkeiten usw. können bequem erreicht werden. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Erreichbarkeit von Verkehrsrouten für Pendler ist vorteilhaft.

Die ruhige und dennoch zentrale Lage der Wohnung bietet somit eine hohe Lebensqualität und ermöglicht es, sowohl die Nähe zur Natur als auch die Vorteile des städtischen Lebens zu genießen. Ein großzügiger Garten, der zur Wohnung gehört, samt Südterrasse mit Markise bietet zudem weiteres Erholungspotenzial, was Sie zukünftig genießen können.

Überzeugen Sie sich am besten selbst!

## Objekt

Diese einladende 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Haus mit nur sechs Wohneinheiten und bietet Ihnen ein ideales Zuhause für eine hohe Lebensqualität. Ein Highlight der Wohnung ist die großzügige Südterrasse, ausgestattet mit einer Markise, von der aus man in den großzügigen Garten gelangt, welcher zur alleinigen Nutzung zur Wohnung gehört – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Ein weiteres Plus: die Wohnung verfügt über einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie einen separaten Kellerraum im Untergeschoss. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen eine Waschküche mit separaten Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten und sorgt für ein bequemes Parken vor Ort.

Die Wohnung befindet sich in einem allgemein -alterstypisch- gepflegten Zustand und wird durch eine professionelle Hausverwaltung betreut, die sich um alle Belange rund ums Gebäude kümmert. Der Hausmeisterservice sorgt für den Räum-, Streu- und Reinigungsdienst, der über die Nebenkosten abgerechnet wird.

In der angegebenen Wohnfläche ist die Terrasse mit 50 % der Gesamtfläche berücksichtigt. Die angegebene Nutzfläche bezieht sich auf den zur Wohnung gehörenden Kellerraum.

Nutzen Sie die Chance, diese gemütliche Erdgeschosswohnung zu Ihrem neuen Zuhause zu machen oder sie als Kapitalanleger zu vermieten!

## Ausstattung

- Südterrasse mit Markise
- Eigener großzügiger Gartenanteil mit Grundwasserpumpbrunnen zur Bewässerung und einem Gartentürchen zum davor liegenden Gehweg
- Laminat- und Fliesenböden
- Fußbodenheizung
- Bad mit Wanne, WC, Waschtisch und Fenster
- Kunststofffenster in Weiß mit Rollläden
- Zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung
- Eigener Kellerraum mit ca. 5 m<sup>2</sup>
- Waschraum mit Einzelanschlüssen für Waschmaschine und Trockner im Kellergeschoss
- Fahrradabstellraum
- Tiefgaragenstellplatz

## 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 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. 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.

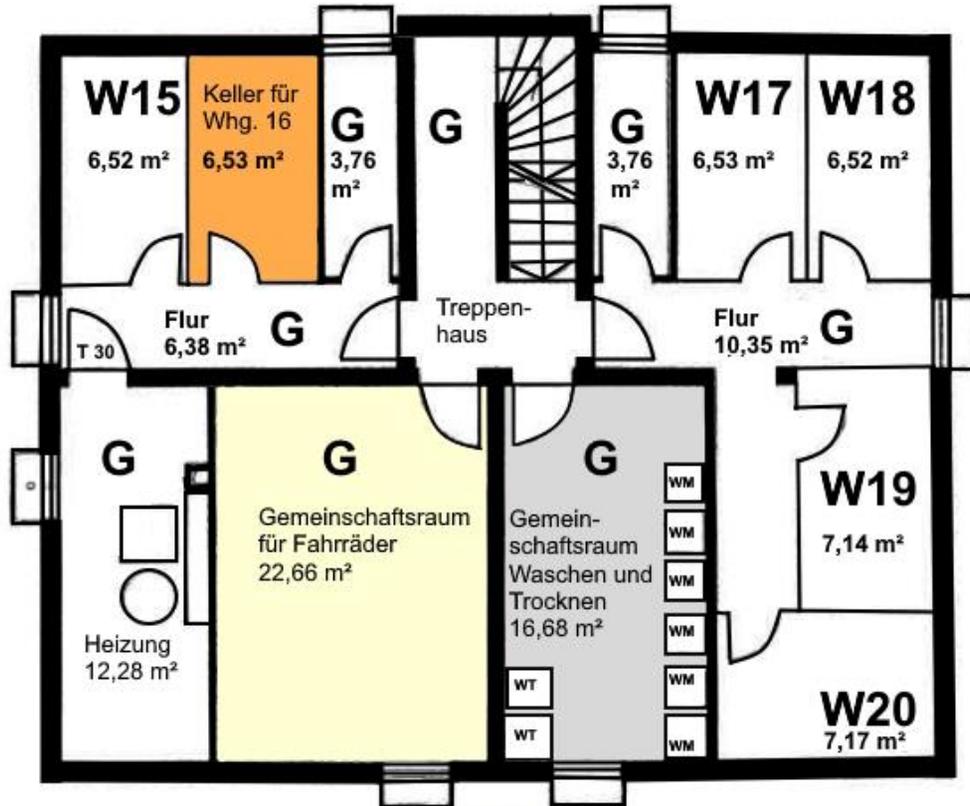
# Wohnungsgrundriss



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.

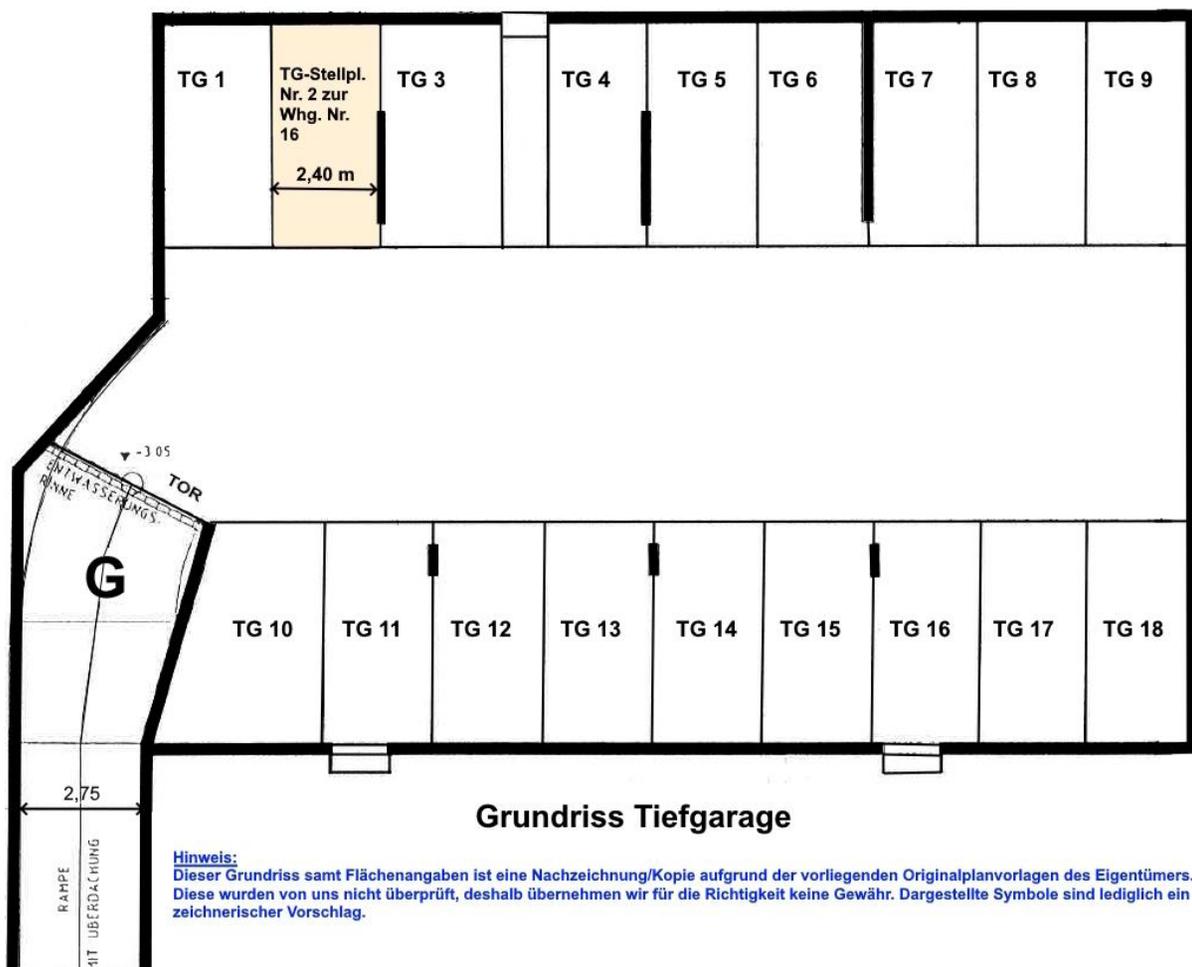


# Grundriss Kellergeschoss



## HINWEIS:

Dieser Grundriss samt Flächenangaben ist eine Nachzeichnung/Kopie aufgrund der vorliegenden Originalplanvorlagen des Eigentümers. Diese wurden von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit keine Gewähr. Dargestellte Symbole sind lediglich ein zeichnerischer Vorschlag.

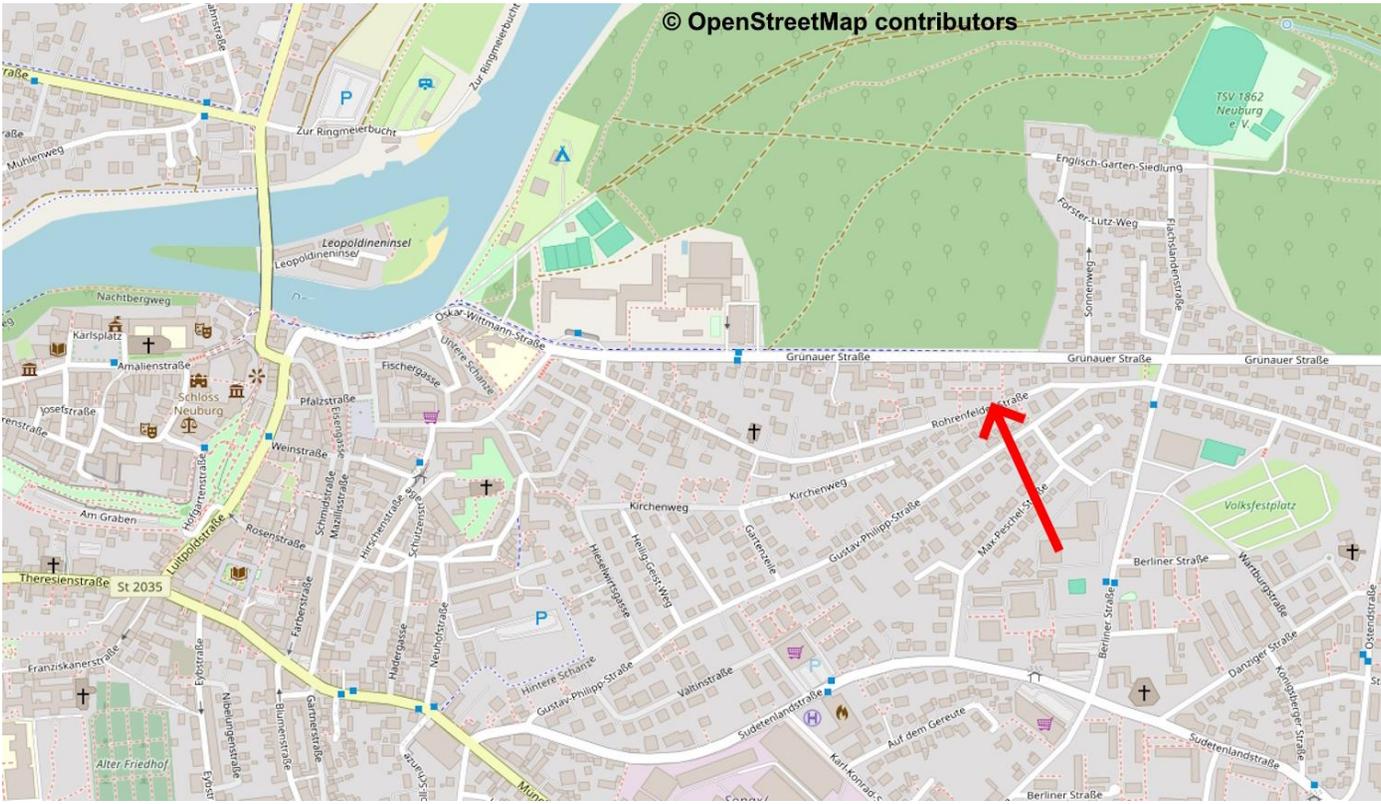


# Grundriss Tiefgarage

## Hinweis:

Dieser Grundriss samt Flächenangaben ist eine Nachzeichnung/Kopie aufgrund der vorliegenden Originalplanvorlagen des Eigentümers. Diese wurden von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit keine Gewähr. Dargestellte Symbole sind lediglich ein zeichnerischer Vorschlag.

© OpenStreetMap contributors

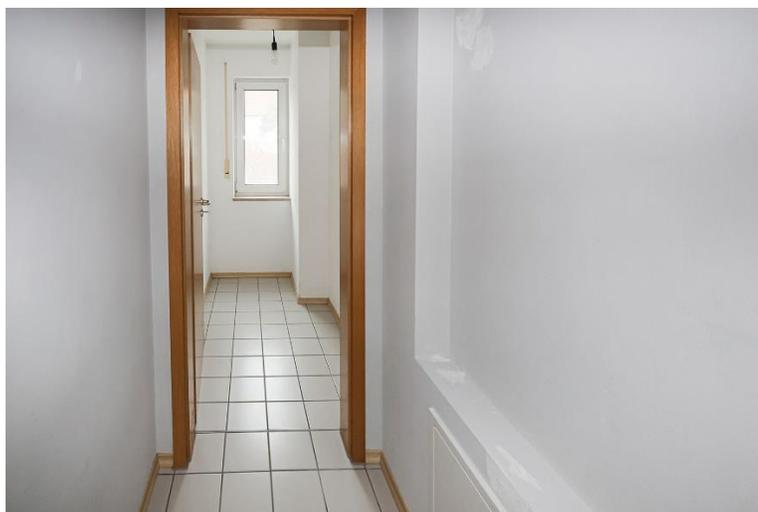








# Hauseingang – Treppenhaus – Wohnungseingang - Wohnungsflur- Abstellraum



# Küche



# Bad/Wc



## Wohn-/Essbereich



# Schlafzimmer





# 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/>