

# Exposé

Halle in Ingolstadt

**++ Provisionsfrei ++ Halle mit heller Wohnung und großer Freifläche**



Objekt-Nr. OM-381311

## Halle

Verkauf: **1.255.000 €**

Ansprechpartner:  
Team 1516 Immobilien

Kälberschüttstraße 7  
85053 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	1.088,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein Gesamtobjekt, bestehend aus einem Grundstück mit darauf befindlicher Halle sowie einer darüberliegenden Wohnung. Der Verkauf erfolgt ausschließlich als Einheit.

Die Halle mit der darüberliegenden Wohnung befindet sich im oberen Drittel des Grundstücks. Der südliche Bereich, der über zwei separate Zufahrten erreichbar ist, bietet großzügige Rangier- und Abstellmöglichkeiten – ideal für Anlieferung, Parken oder Lagerung. Eine Nutzung dieses Bereichs als vermietbare Freifläche ist ebenfalls denkbar, insbesondere aufgrund der eigenständigen Zufahrt. Zusätzlich verfügt auch der obere Grundstücksbereich über eine separate Zufahrt; dort befindet sich zudem der installierte Flüssiggastank.

Das Gebäude erstreckt sich über zwei Ebenen: Im Erdgeschoss befindet sich die Halle, während die darüberliegende Wohnung über eine Außentreppe separat zugänglich ist. Auch eine getrennte Vermietung der Wohnung ist grundsätzlich denkbar.

Die Wohnung zeichnet sich durch ihre Helligkeit und die großzügige Raumwirkung aus. Besonders die hohen Decken in Kombination mit dem offenen Sichtdachstuhl verleihen ihr ein luftiges und weitläufiges Ambiente. Detaillierte Angaben zur Ausstattung finden Sie in der entsprechenden Aufstellung innerhalb dieses Exposés.

Nach Auskunft der Stadt Ingolstadt ist das Grundstück keinem Bebauungsplan zugeordnet und eine Erweiterung ist grundsätzlich im Rahmen der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung möglich. Diese Information erfolgt ohne Gewähr und sollte vom Interessenten eigenständig bei den zuständigen Stellen geprüft werden.

## Ausstattung

Nachfolgend erhalten Sie einen Überblick über ausgewählte Ausstattungsmerkmale dieser Immobilie:

### Grundstück

- Gesamtfläche von ca. 1088 m<sup>2</sup> (ca. 72,5 Meter Länge x ca. 15 Meter Breite)
- Teilweise gepflastert / geschottert
- komplett eingezäunt
- Zufahrt über 3 Tore möglich

### Halle

- ca. 110 m<sup>2</sup> Fläche
- Hallenhöhe ca. 3,80 Meter
- Rolltor (elektrisch) mit ca. 3,5 Meter Höhe und ca. 3,50 Meter Breite)
- Hallenheizung
- Starkstrom
- Waschraum mit WC und Waschbecken
- Waschmaschinenanschluss
- kompletter Beleuchtung
- separates Büro (abgetrennt)

### 3 ZKB Wohnung im ersten Obergeschoss

- Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup>

- Balkon ca. 16 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung
- Küche
- Kamin
- Sichtdachstuhl
- Sauna und Whirlpool im Bad
- Gäste WC
- elektrische Raffstore
- Küche

Aus technischen Gründen kann im Exposé nur ein Energiekennwert hinterlegt werden. Da jedoch sowohl die Wohnung als auch die Halle Bestandteil des Verkaufs sind, werden im Folgenden die Energiekennwerte beider Einheiten nochmal separat aufgeführt.

#### **Wohnung**

Energieausweistyp: Bedarfsschein, Heizungsart: Gas-Heizung, Energieträger: Flüssiggas, Energieeffizienzklasse: F, Endenergiebedarf: 185,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Baujahr: 2002

#### **Halle**

Energieausweistyp: Bedarfsschein, Heizungsart: Gas-Heizung, Energieträger: Flüssiggas, Energieeffizienzklasse: E, Endenergiebedarf Wärme: 110,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Endenergiebedarf Strom: 16,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Baujahr: 2002

## **Sonstiges**

Die Immobilie ist unvermietet und steht ab sofort zum Verkauf. Interessenten können in Absprache mit den Maklern von 1516 Immobilien flexible Besichtigungstermine vereinbaren.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Besichtigungen des Objekts nur nach vorheriger Terminvereinbarung und in Begleitung eines unserer Immobilienmakler durchgeführt werden können. Es ist nicht gestattet, das Objekt eigenständig oder ohne Erlaubnis zu betreten oder zu besichtigen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen das Objekt persönlich vorzustellen zu dürfen!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Team von 1516 Immobilien.

## **Lage**

Das Grundstück in der Kälberschüttstraße 7 in Ingolstadt liegt in einem gemischt genutzten Gebiet (Gewerbegebiet Eriag) mit Wohn- und Gewerbebebauung und bietet eine hervorragende Infrastruktur für gewerbliche Nutzer.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Die Autobahn A9 (München–Nürnberg) sowie die Bundesstraßen B13 und B16 sind in wenigen Minuten erreichbar, was ideale Voraussetzungen für Logistik und Lieferverkehr schafft.

Der Hauptbahnhof Ingolstadt mit ICE- und Regionalverbindungen sowie der Regionalbahnhof Ingolstadt Nord und der Haltepunkt Audi sorgen für eine sehr gute Schienenanbindung. Direkt an der Straße bzw. vor dem Objekt liegt die Bushaltestelle "Altwasserweg" mit Anbindung an den städtischen Nahverkehr, einschließlich Expresslinien, die auf den Schichtverkehr großer Arbeitgeber wie Audi abgestimmt sind. Insgesamt bietet die Lage eine starke Kombination aus Erreichbarkeit, Nähe zu Industriezentren und einer flexiblen Nutzungsstruktur – ideal für Betriebe mit Büro-, Lager- oder Produktionsbedarf.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	16,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	110,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Ansicht Süd



1. OG - Flur

# Exposé - Galerie



1. OG - Wohnen



1. OG Bad

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



EG - Büro



Ansicht Hof - Süd

# Exposé - Galerie



Ansicht Hof - Süd



Ansicht Hof - Nord

# Exposé - Galerie

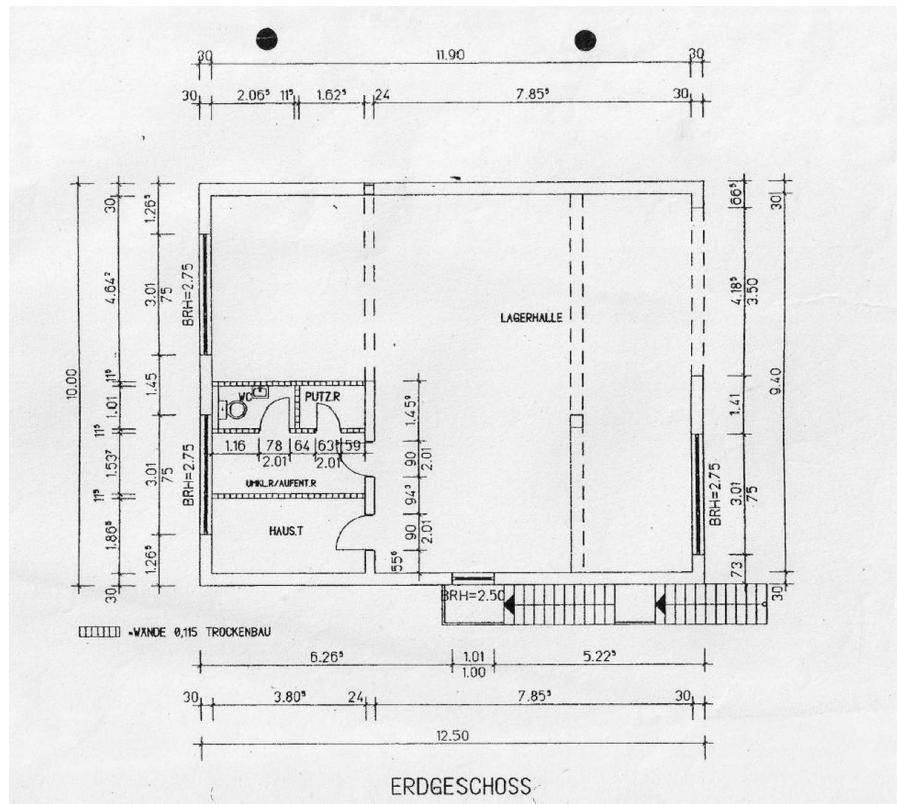


Ansicht Hof - Nord

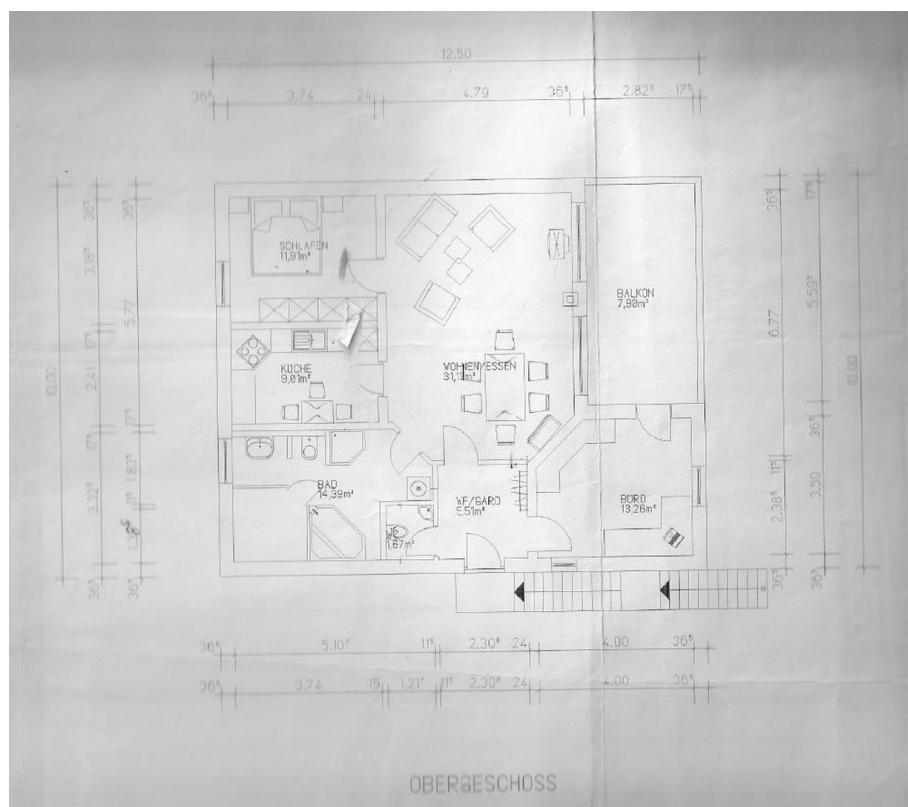


Ansicht Süd

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG - Halle



Grundriss 1. OG - Wohnung