

Exposé

Reihenhaus in Ingolstadt

Reihenmittelhaus Oberhaunstadt Ingolstadt und 2 Garagen ohne Provision



Objekt-Nr. OM-470088

Reihenhaus

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:
Gerhard Alkofer

85055 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	291,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	112,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Reihenhaus 85055 Ingolstadt, Annette Kolb Str.

Dieses Reihenhaus in guter Lage wurde ca. 1984 erbaut, verfügt über 112 m² Wohnfläche, 5 Zimmer und 218 m² Grund + 73 m² anteilige Grundstücksfläche (Garage + Wege). Es befindet sich in der Annette Kolbstr. Ingolstadt, Oberhaunstadt in ruhiger, verkehrsfreier Lage.

Das Haus ist voll unterkellert, Lagermöglichkeiten sind genügend vorhanden.

Hinzu gehören 2 Garagen, die im Preis dabei sind.

Eine Garage bietet direkten Zugang zum Grundstück, was das Ausladen von Einkäufen erleichtert.

Eine voll ausgestattete Einbauküche ist bereits vorhanden und im Kaufpreis dabei.

Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt über eine Badewanne - im Erdgeschoss können Ihre Gäste ein Gäste-WC benutzen.

Die Immobilie ist voll unterkellert und hat ein voll ausgebautes Dach, was zusätzlichen Wohnraum bietet.

Ein Spitzboden ist über eine Zugtreppe erreichbar und bietet weitere Nutzfläche.

Perfekt zum Entspannen ist der nach Süden ausgerichtete Balkon im Obergeschoss sowie eine Terrasse mit Südausrichtung.

Alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und ein Kindergarten sind in nächster Nähe ..

Die Immobilie steht ab sofort bezugsfrei zur Verfügung. Einbauküche und 2 Garagen sind im Preis inbegriffen. Keine Maklerprovision, da Privatverkauf.

Heizung: Gasbrennwertkessels mit Wasserspeicher (Einbau 2012).

Energieausweis (Bedarfsausweis liegt vor), gültig bis 2036: Endenergiebedarf:

99,12 kWh/(m²•a) entspricht Energieeffizienzklasse C

Die Raumaufteilung und die Baubeschreibung des Herstellers können sie als PDF unter Grundriss herunterladen

Das Gebäude ist in einem guten Zustand, es ist kein Sanierungsbedarf bekannt. Malerarbeiten innen und Austausch der Fußbodenbeläge sind jedoch notwendig.

Ich bitte von Makler Anfragen abzusehen.

Ausstattung

Malerarbeiten innen sowie der Austausch der Fußböden sind notwendig.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Oberhaunstadt ist ein begehrter, familienfreundlicher Stadtbezirk im Nordosten von Ingolstadt. Er zeichnet sich durch ruhiges Wohnen mit dörflichem Charme, schnelle Anbindungen an das Audi-Werk und die Innenstadt sowie einen hohen Grünflächenanteil aus.

Versorgung: Der tägliche Bedarf ist direkt vor Ort durch Bäckereien, Apotheken und diverse Dienstleister gedeckt.

Verkehrsanbindung: Sehr kurze Wege zur Bundesstraße B13 und zum Audi-Werk machen den Stadtteil ideal für Berufspendler.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	99,12 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Haus aussen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten mit Zugang Garage

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Aussicht Balkon Schlafzimmer

Exposé - Galerie

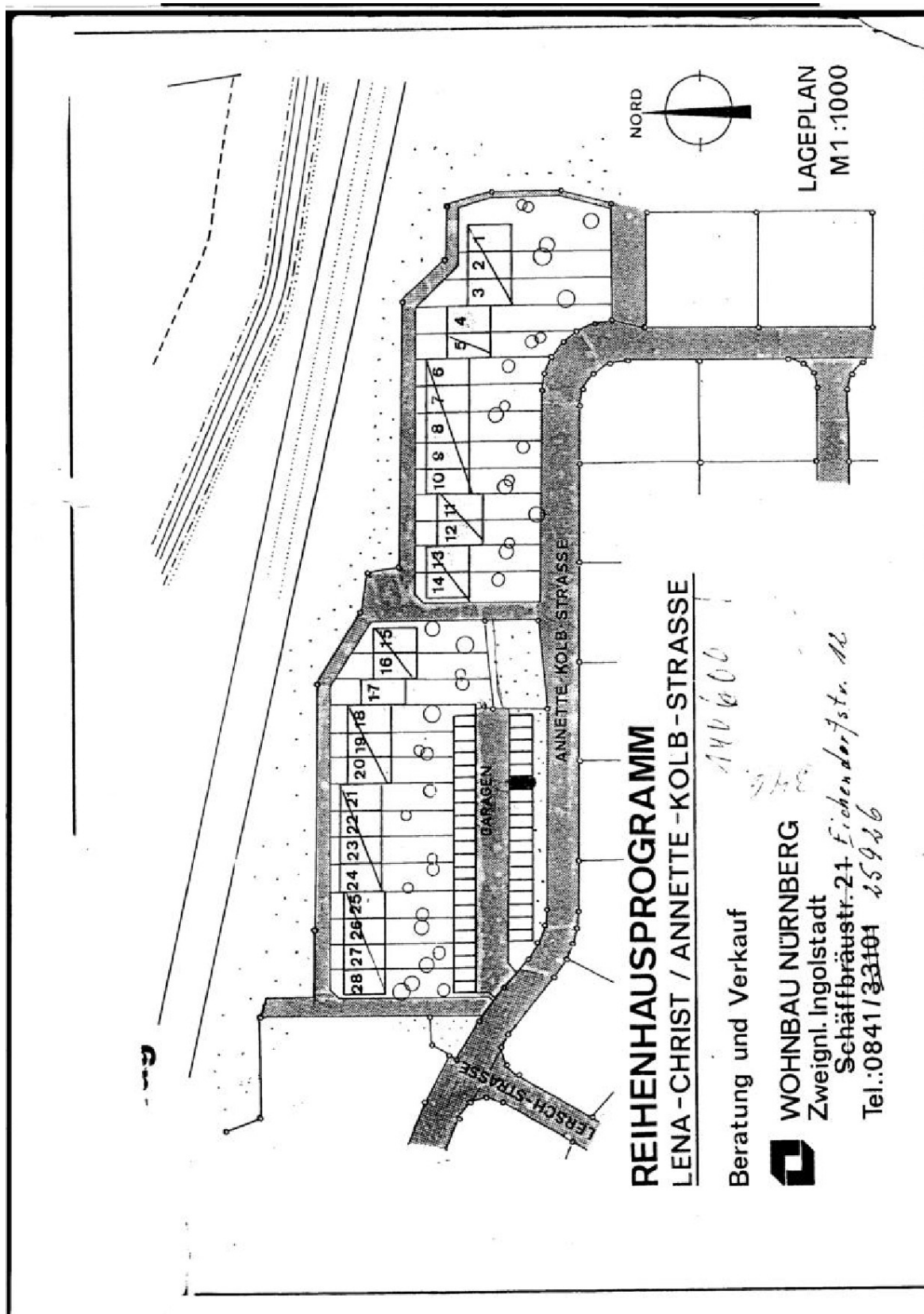


Bad



Speicher

Exposé - Grundrisse

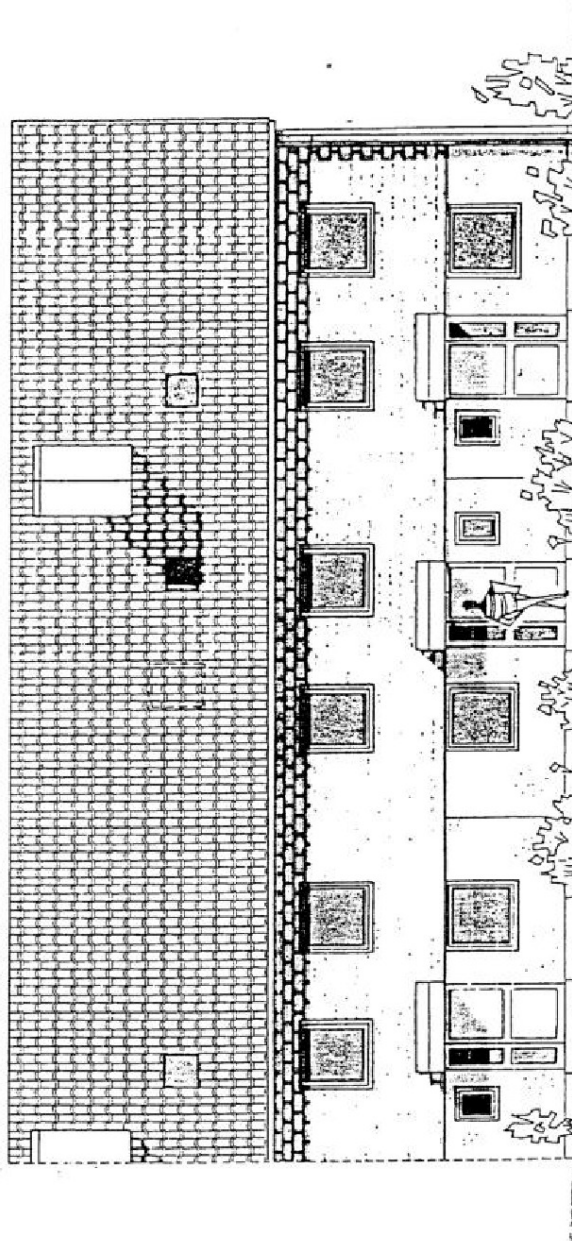


Exposé - Grundrisse



Derag

BAUABSCHNITT II

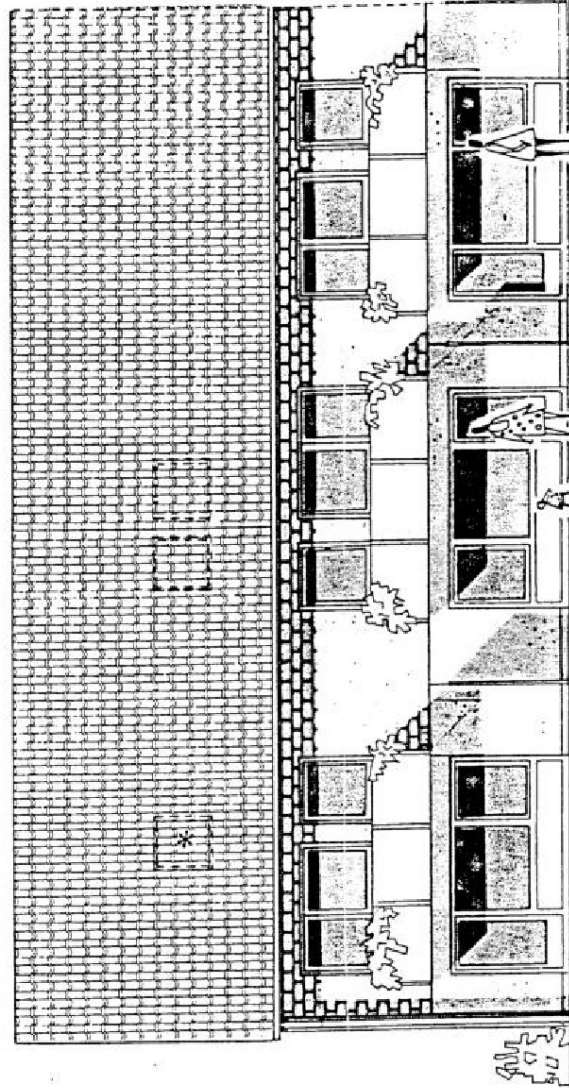


EINGANGSANSICHT

• MITTELHAUSTYP 90 •

• ECKHAUSTYP 90 •

Exposé - Grundrisse

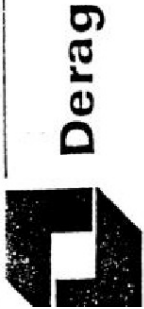
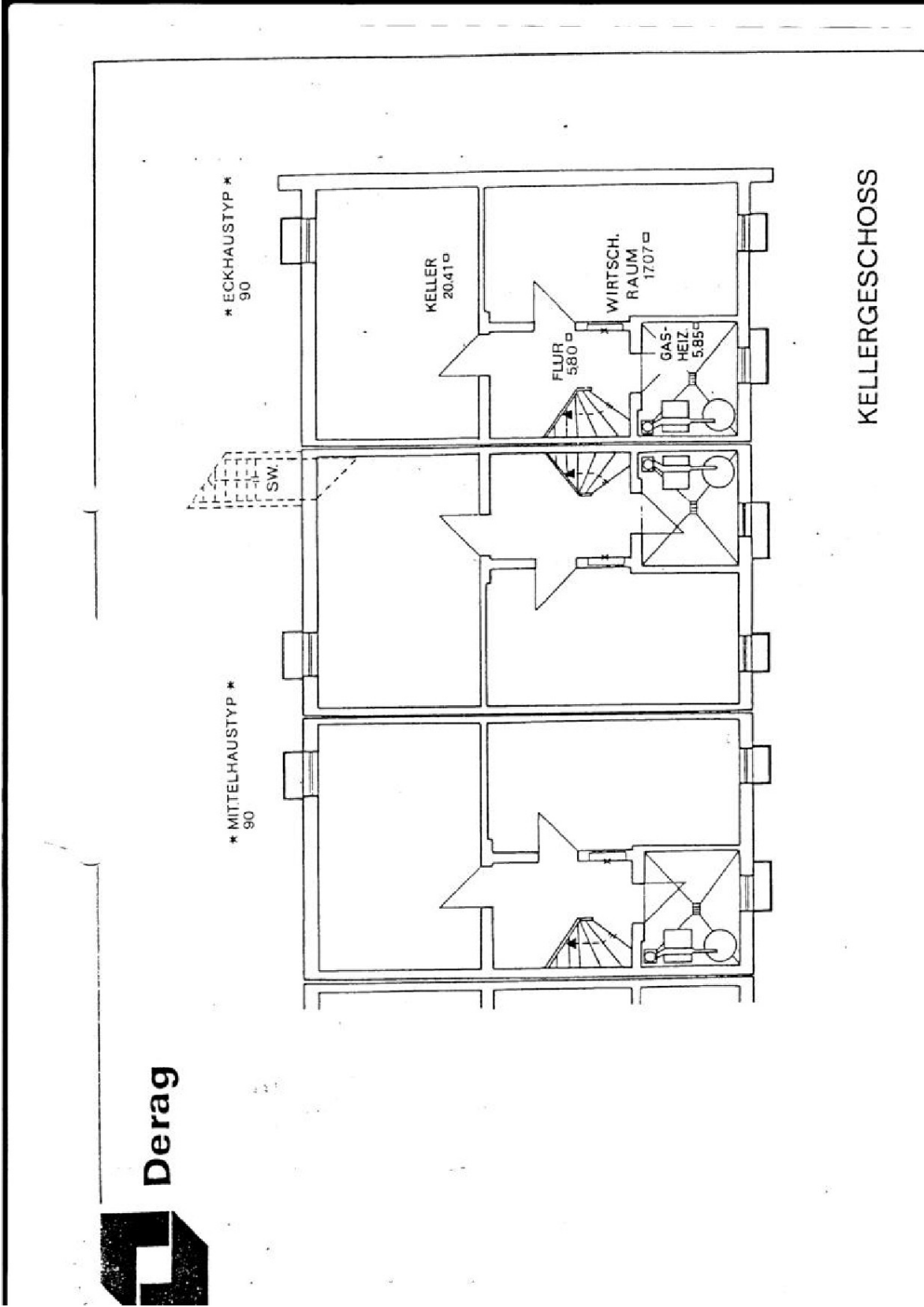


GARTENANSICHT

- ECKHAUSTYP 90 *
- * DACHFLACHENFENSTER
- AUF SONDERWUNSCH

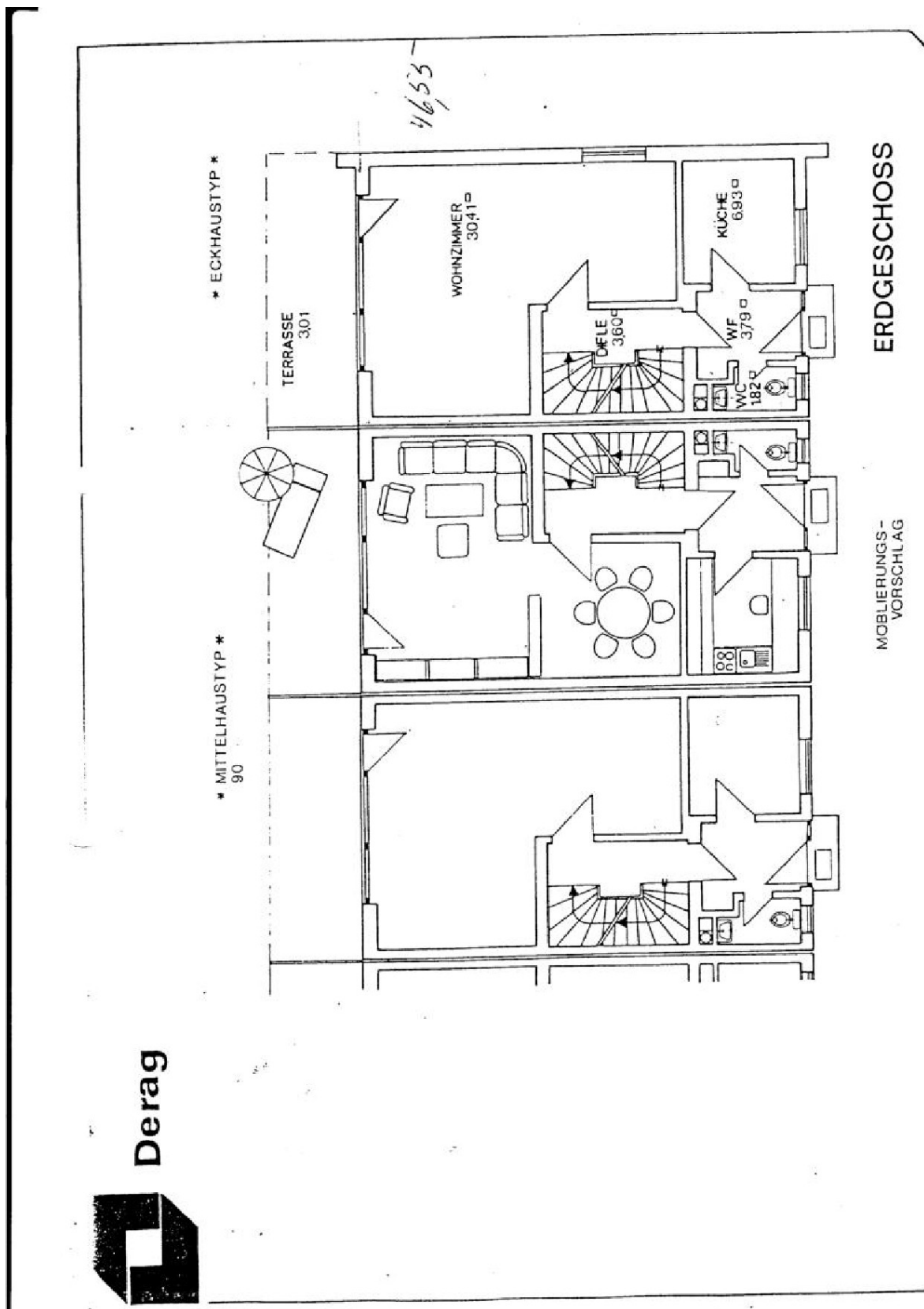
* MITTELHAUSTYP 90 *

Exposé - Grundrisse

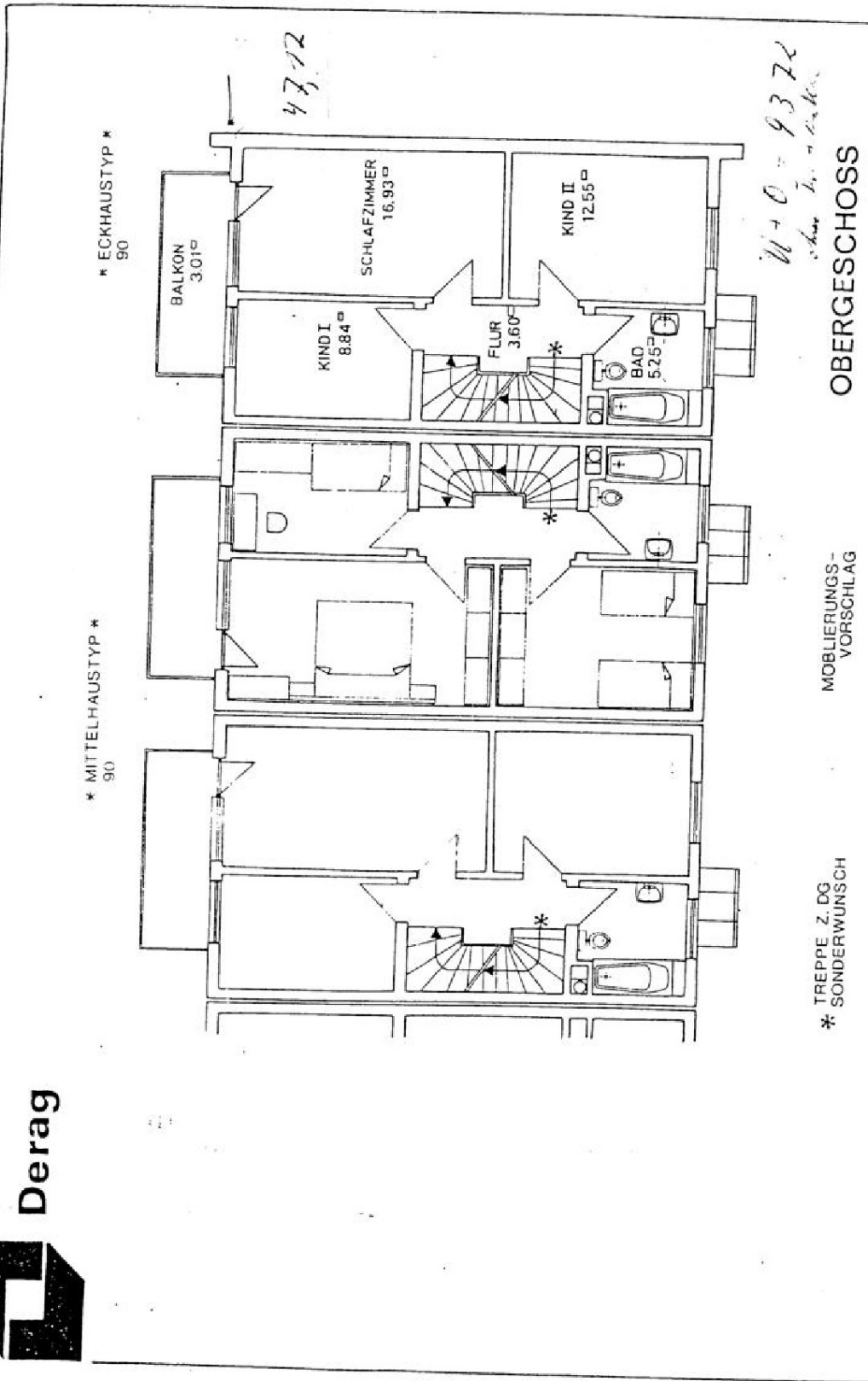


KELLERGESSCHOSS

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



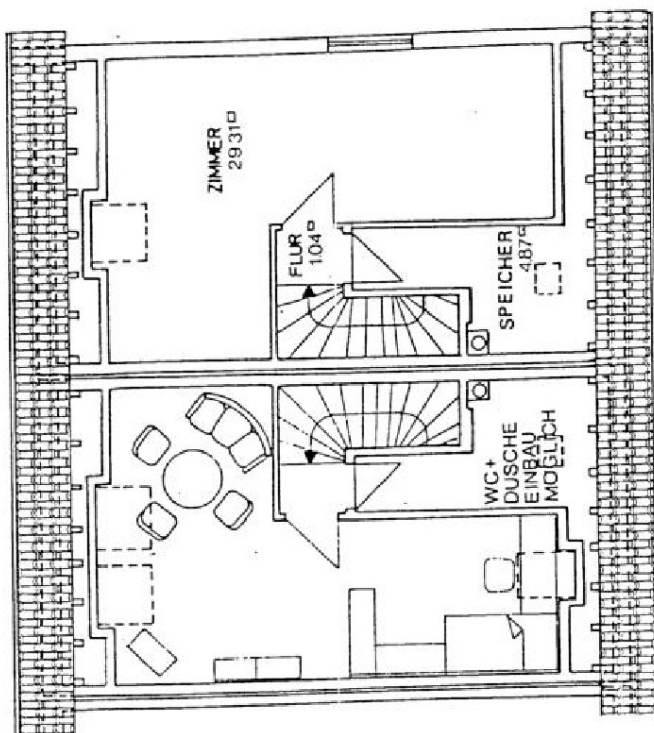
Exposé - Grundrisse



Derag

* MITTELHAUSTYP *
90

* ECKHAUSTYP *
90

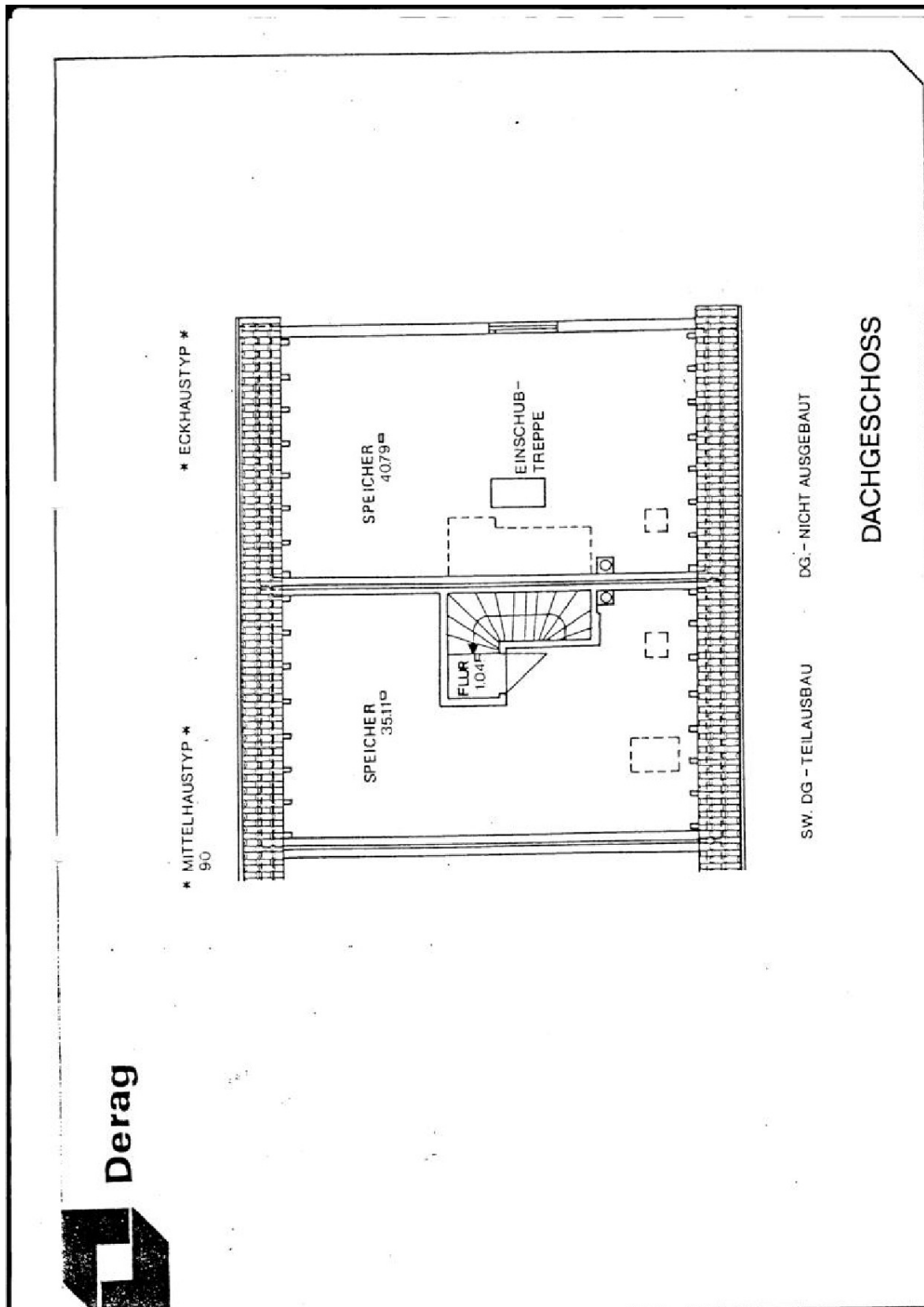


SW - DG VOLLAUSBAU
MOBLIERUNGSVORSCHLAG

SW - DG VOLLAUSBAU

DACHGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

BAUBESCHREIBUNG TYP 090 C

Reihen-Einfamilienhaus

BAUABSCHNITT II

Bauprogramm Ingolstadt, LENA-CHRIST-STRABE

A. Allgemein

Keller:

Treppe zum Erdgeschoß mit Flur, Vorratskeller mit Hausanschlußraum, Heizung mit Waschküche, großer Kellerraum. Ausgang zum Garten siehe Sonderwunschliste.

Erdgeschoß:

Windfang mit Garderobe, separates WC, belichtet, Diele, Treppe zum Obergeschoß und Keller, Wohnzimmer mit EBplatz und Ausgang zur Terrasse, Küche.

Obergeschoß:

Einschubtreppe zum Dachspeicher. Auf Sonderwunsch Treppe zum Dachgeschoß. Aussparung für den nachträglichen Einbau ist vorgesehen. Elternschlafzimmer mit Tür zum Balkon, 2 Kinderzimmer, belichtetes Bad mit Badewanne, Waschtisch und WC in Standardfarben.

Dachgeschoß:

Ausbaumöglichkeiten siehe Sonderwunschliste.

B. Gebäude

Fundamente:

In Beton nach den Erfordernissen der statischen Berechnung.

Mauerwerk:

Kellerumfassungen:	Beton 30 cm stark
Kellerinnenwände:	Mauerwerk 11,5 cm und 24 cm stark
Umfassungsmauerwerk:	Thermopor-Ziegelmauerwerk 30 cm. Im Obergeschoß auf der Eingangs- und Gartenseite 24 cm stark, wärmeisoliert.
Geschoßinnenwände:	Mauerwerk 11,5 cm und 24 cm stark, Leichtbaustein 5 - 10 cm stark.
Kommunwände:	2 x 17,5 cm Ziegelmauerwerk mit dazwischenliegender Isolierung in allen Geschossen. Die Häuser sind somit von einander getrennt.

Exposé - Grundrisse

- 2 -

<u>Decken:</u>	Stahlbetonplatten nach den Erfordernissen der statischen Berechnung.
<u>Balkon:</u>	Stahlbetonplatte, Estrich gestrichen, Geländer in Stahlkonstruktion und Verkleidung.
<u>Dach:</u>	Holzdachstuhl mit naturroter Betonpfanneneindeckung und Unterspannbahn.
<u>Isolierung:</u>	
Wände horizontal:	über Fundament und über Kellerdecke.
Wände vertikal:	erdberührende Flächen, Isolieranstrich.
<u>Wandgestaltung:</u>	
Außenwände:	Kalkmörtelputz mit Struktur und Anstrich. Das Obergeschoß erhält auf der Eingangs- und Gartenseite eine mit 3 cm Wärmedämmung versehene, hinterlüftete "Eternit-Fassadenverkleidung". Die Farbgebung erfolgt nach gestalterischen Gesichtspunkten des Architekten.
Innenwände:	<u>Wohnräume:</u> fein verriebener Putz, heller Anstrich
Decken:	<u>Wohnräume:</u> fein verriebener Putz, heller Anstrich, bei Verwendung von Fertigdecken gespachtelt. Raufaserstruktur oder Raufasertapete heller Anstrich. <u>Flur im Obergeschoß:</u> Verkleidung mit gehobelter, naturbelassener Fichtenholzschalung.
Wände Keller:	Mauerwerk Verbandputz, Beton mit Kalkanstrich.
Decken Keller:	Beton mit Kalkanstrich.
<u>Treppen:</u>	
Innen:	<u>Keller bis Obergeschoß:</u> Stahlkonstruktion mit versiegelten Holztrittstufen.
Treppengeländer:	Stahlkonstruktion mit Holzhandlauf. Sämtliche Metallteile gestrichen.

- 3 -

Exposé - Grundrisse

- 3 -

Fenster:

Wohnräume:

Naturholz mit verdeckten Einhand-, Dreh- bzw. Drehkipp- und Drehtürbeschlägen, teilweise fest verglast. Isolierverglasung, Lasurbehandlung mit offenporigem Anstrich.

Kellerräume:

Stahl mit Schutzgitter. Einfachverglasung. Anstrich oder verzinkt.

Fensterbänke:

Wohnräume innen:

Naturstein - Jura-Marmor

Wohnräume außen:

Leichtmetall - Fensterbankprofile

Fenster-Rolladen:

Kunststoffrolladen, Rolladen-Kasten und Deckel wärmegeklämt.

Alle Fenster im Erdgeschoß mit Ausnahme des separaten WC erhalten Rolladen. Für die Fenster im Obergeschoß werden nur die Rolladenkästen eingebaut. Kompletter Einbau auf Sonderwunsch möglich.

Türen:

Hauseingang:

Modern gestaltetes Hauseingangstürelement, bestehend aus einem Holzblatt in Fichte naturbelassen (außen), innen naturfurniert, den Innentüren angepaßt und einem isolierverglasten, feststehenden Seitenteil. Profilzylinderschloß und 3 Schlüssel.

Zimmertüren:

Holztüren mit naturfurnierten Zargen und Blättern und Beschlägen.

Kellertüren:

Allzwecktüren mit Drücker kunststoffbeschichtet oder hell gestrichen.

Fußboden-Unterkonstruktion:

Wohnräume:

Schwimmender Estrich mit Schall- und Wärmeisolierung gemäß der DIN.

Speicher:

Wärmeisolierung mit Zementestrich. Treppenaussparung mit Mineralwolleisolierung in erforderlicher Stärke mit Bohlenabdeckung.

- 4 -

Exposé - Grundrisse

- 4 -

Fußboden-Oberkonstruktion:

Diele, Wohnzimmer mit Eßplatz:	Velourteppichware, Markenfabrikat, vollsynthetisch, lichte Farbe mit PVC-Sockelleisten.
Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur:	Nadelfilzteppich,, Markenfabrikat, vollsynthetisch, lichte Farbe, Sockelleisten wie vor beschrieben.
Bad:	Mosaikbelag, verfugt.
übrige Räume EG:	PVC-Bahnenbelag mit PVC-Sockelleisten.
Kellerräume:	verriebene Betonoberfläche, im Flur schwimmender Estrich mit Wärme- und Feuchtigkeitsisolierung und PVC-Bahnenbelag mit Kunststoffsockelleisten.

Fliesen:

Bad:	ca. Innentür-hoch, Keramik, farbig, weiß verfugt
Küche:	ca. 60 cm hoch, Keramik, hellfarbig, weiß verfugt, im Bereich der Installationswand.

Heizung- Warmwasser:

Die Kesselanlage besteht aus einem Spezial-Gasheizkessel mit atmosphärischen Gasbrenner, nebenstehenden direkt beheizbarem Warmwasserbereiter.

Als Heizkörper dienen Stahlradiatoren und Plattenheizkörper. Jeder Heizkörper mit Thermostat.

Sanitäre Installation:

Versorgung:	Im Erd- und Obergeschoß unter Putz in verzinkten Rohren. Zu Kalt- und Warmwasserzapfstellen teilweise in Kupfer, im Keller auf Putz zu Zapfstellen in der Waschküche, Heizung.
Entsorgung:	Mit Eternit- oder Stahlabflußrohren, im Kellergeschoß teilweise aufgehängte Leitungen.

Sanitäre Einrichtungen:

WC im EG:	Keramische Sanitäreinrichtungsgegenstände in weiß. Spülklosett Kristallporzellan mit Kunststoffstift, Spülkasten, verchromter Papierhalter. Handwaschbecken Kristallporzellan mit verchromtem Kaltwasserstandhahn, Stöpsel und Kette, verchromtem Absperrventil und Siphon.
-----------	---

- 5 -

Exposé - Grundrisse

- 5 -

Bad mit WC im OG:	Keramische Sanitäreinrichtungsgegenstände in Standardfarbe "Bahama-beige". Einbauwanne ca. 170 cm lang, Stahl "Luxus", emailiert, mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausebatterie mit Schlauchbrause. Die Einbauwanne wird schall- und wärmeisoliert durch einen Poresta-Wannenträger. Kristallporzellan Waschtisch moderne Form, 64 cm groß, verchromte Einloch-Kalt- und Warmwasserbatterie, Absperrventile und Siphon. Kristallspiegel mit verchromter Befestigung, Ablage, verchromter Handtuchhalter zweiarmig. Spülklosett wie EG beschrieben. 2. Waschtisch als Sonderwunsch.
Waschküche/Heizung:	Kaltwasser-Auslauf, Gully Ausgußbecken als Sonderwunsch
Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluß mit Eckventilen, Schmutzwasserablauf- Anschluß.
<u>Elektroinstallation:</u>	
Wohnräume:	Leitungsführungen unter Putz mit mehreren Stromkreisen, Verteilung mit Sicherungen. Je Raum ein Decken- bzw. Wandauslaß mit Schalter.
Kellerräume:	Leitungsführung auf Putz. Je Raum ein Decken- bzw. Wandauslaß mit Schalter, Waschmaschinen-Steckdose, Wechselstrom.
Eßplatz:	Telefonleerrohrauslaß
Wohnzimmer:	Fernseh-Leerdose mit Leerrohr zum Keller.
Windfang:	Gong mit Klingeltaster außen.
zusätzlich:	Wohnzimmer 4 Steckdosen, Eßplatz 2 Steckdosen, Küche 3 Steckdosen, 1 Herdanschluß, Elternschlafzimmer 3 Steckdosen, Kinderzimmer 2 Steckdosen, Bad 1 Wandauslaß. Hauseingang 1 Leuchte mit Schalter.

- 6 -

Exposé - Grundrisse

- 6 -

C. Außenanlagen

Hauszuwegung:

Verbundpflaster

Terrasse:

Kies

Gartenfläche:

Mit auf Grundstück vorhandenem Oberbodenmaterial eingedeckt und grob planiert. Die individuelle Gestaltung verbleibt dem Erwerber.

Einfriedung:

Kunststoffbeschichteter Drahtzaun, ca. 80 cm hoch. Der Vorgarten erhält keine Einfriedung.

Mülltonnenboxen:

Stahlbeton, ohne Mülltonne.

Terrassentrennwand:

Beton- oder Holzfertigteil, wo erforderlich.

Garage:

Fertigteil mit Entwässerung; siehe eigene Beschreibung.

Garagenzufahrt:

Verbundpflaster

Sämtliche Maße in Zeichnungen und Beschreibung sind ca. Maße.

Änderungen, die keine Qualitätsminderung und bauliche Nachteile mit sich bringen sowie Änderungen, bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden oder neue DIN-Vorschriften, ebenso der Austausch von Baumaterialien durch gleichartige bzw. gleichwertige bleiben vorbehalten.

Ein Rechtsanspruch ist ausgeschlossen.

WOHNBAU NORNBERG GMBH
Zweigniederlassung Ingolstadt
Schäffbräustraße 21, Tel. 0841/33101

Exposé - Grundrisse

Baubeschreibung - GARAGE

=====

Stahlbetonfertiggarage - Armierung und Wandstärken entsprechend den statischen Erfordernissen.

Garagen auf Punkt- oder Streifenfundamenten aus Beton aufgestellt.

<u>Boden:</u>	Stahlbeton glatt verrieben
<u>Dach:</u>	Bitumenschweißbahn mit Kiesschüttung oder Glasvliesbahn besandet, oder Spezialbeschichtung mit Kiesschüttung.
<u>Oberflächenbehandlung:</u>	Außenputz auf Kunstharzbasis Innenanstrich wischfest
<u>Tor:</u>	Qualitäts-Stahlkipptor sezimierverzinkt mit Schutzanstrich. Warnschild nach Garagenvorschrift.

Ingolstadt, Mai 1983

WOHNBAU NÜRNBERG GMBH
Zweigniederlassung Ingolstadt
Schäffbräustraße 21, Tel. 0841/33101

Exposé - Grundrisse

BESONDERER HINWEIS

.....

Dem Käufer ist bekannt, daß das hier beschriebene Bauobjekt in konventioneller Bauweise errichtet wird.

Die Austrocknung erfordert erfahrungsgemäß eine geraume Zeit nach der Bezugsfertigstellung. Technische Anlagen, z. B. Heizung, Wasserversorgung, Öltanks, bedürfen einer laufenden Wartung. Ab Bezug übernimmt der Käufer die Wartung dieser Anlagen, bzw. es wird empfohlen entsprechende Wartungsverträge mit Fachfirmen abzuschließen. Für die Heizung und den Öltank besteht eine Wartungsaufgabe der Behörde.

Weiterhin sind zur ordnungsgemäßen Gebäudeunterhaltung der Außenputz, der Außenanstrich, die Anstriche von Metall, Eisen und insbesondere Holzteilen in den üblichen Abständen regelmäßig zu warten, bzw. zu erneuern.

Bei nachträglichen Dachausbauten sind die bauphysikalischen Voraussetzungen selbst zu erbringen. Eine Haftung hierfür und für daraus resultierende Folgeschäden kann nicht übernommen werden.

Ingolstadt, Mai 1983

WOHNBAU NÜRNBERG GMBH
Zweigniederlassung Ingolstadt
Schäffbräustraße 21, Tel. 0841/33101