

## NEUMANN - Hochwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in top Lage!

, 85092 Kösching  
**gepflegt**

---

### Objektbeschreibung

Hier bietet sich die Möglichkeit, ein neuwertiges, freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in erstklassiger Lage von Kösching zu erwerben. Die Immobilie aus dem Baujahr 2011 überzeugt mit hochwertiger Bauweise und einer Gesamtwohnfläche von ca. 422,80 m<sup>2</sup>. Das großzügige Grundstück umfasst etwa 1.000 m<sup>2</sup> und bietet eine wunderschöne Gartenfläche.

Die exklusive Ausstattung sowie die moderne und durchdachte Raumaufteilung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Zahlreiche Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räumlichkeiten und tragen zur Wohnqualität bei.

### Raumaufteilung Einfamilienhaus (EFH):

Die Gesamtwohnfläche im Erdgeschoss und Obergeschoss beträgt ca. 225,30 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

- Foyer (ca. 21,45 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum
  - Gästezimmer (ca. 16,50 m<sup>2</sup>),
  - Gäste-WC (ca. 3,10 m<sup>2</sup>),
  - Garderobe (ca. 3,70 m<sup>2</sup>).
  - Gäste-Bad (ca. 3,35 m<sup>2</sup>) mit WC, Waschbecken und begehbarer Dusche, sowie einem Fenster in Ostlage.
  - Kochbereich (ca. 15,40 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Speisekammer (ca. 3,95 m<sup>2</sup>), ausgestattet mit einer hochwertigen Küche, die keine Wünsche offen lässt.
  - Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich (ca. 48,65 m<sup>2</sup>) ist lichtdurchflutet und bietet einen Kamin für gemütliche Abende.
- 
- Terrasse (ca. 17,00 m<sup>2</sup>), Galerie (ca. 6,90 m<sup>2</sup>), Badezimmer (ca. 17,10 m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (ca. 17,65 m<sup>2</sup>), Ankleide (ca. 11,95 m<sup>2</sup>), Abstellraum (ca. 3,65 m<sup>2</sup>),
  - Gäste-WC (ca. 17,75 m<sup>2</sup>), Dusche und WC (ca. 2,60 m<sup>2</sup>), Flurbereich (ca. 6,60 m<sup>2</sup>) und Dachterrasse (ca. 14,65 m<sup>2</sup>).

### Raumaufteilung Einliegerwohnung:

Die Gesamtwohnfläche der Einliegerwohnung, die einen Bungalow-Charakter aufweist, verfügt im Erdgeschoss und Kellergeschoss über ca. 94,90 m<sup>2</sup>. Sie teilt sich wie folgt auf:

- Zugang zur Wohnung über die Ostseite, Windfang (ca. 5,00 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum
- Vorraum (ca. 12,40 m<sup>2</sup>) mit Südfenster und zum
- Schlafzimmer (ca. 20,25 m<sup>2</sup>).
- Badezimmer (ca. 9,75 m<sup>2</sup>).
- Der offen gestaltete Wohn-/Ess- und Kochbereich (ca. 44,30 m<sup>2</sup>) ist ebenfalls lichtdurchflutet und führt zur Terrasse (ca. 6,00 m<sup>2</sup>) auf der Südseite. Etwa 50 % der Terrassenfläche werden der Wohnfläche angerechnet.

### Nutzfläche:

Die Nutzfläche im Erdgeschoss und Kellergeschoss bieten ca. 102,55 m<sup>2</sup> und sind wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum (ca. 3,20 m<sup>2</sup>),
- Büraum 1 (ca. 15,05 m<sup>2</sup>),
- Büraum 2 (ca. 30,80 m<sup>2</sup>),
- Registratur (ca. 15,05 m<sup>2</sup>),
- Flurbereich (ca. 7,90 m<sup>2</sup>) und
- Lager (ca. 33,60 m<sup>2</sup>).

Zur Immobilie gehören zudem zwei Doppelgaragen, die sowohl dem Einfamilienhaus als auch der Einliegerwohnung zur Verfügung stehen.

Dieses großzügige, moderne Anwesen in Top-Lage bietet eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, exklusiver Ausstattung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Bei der Angabe der Grundstücksgröße handelt es sich um ca. Angabe, da es sich um eine noch zu vermessene Teilfläche handelt. (Grundstück wird neu vermessen).

#### Lage

Kösching liegt nur ca. 7 km nordöstlich von Ingolstadt.

Über eine optimale Verkehrsanbindung (Autobahn A9, AS Lenting) und eine ideale Erschließung mit Supermärkten, Läden, Kindergarten und Schulen sowie Banken verfügt Kösching.

Die Busanbindungen nach Ingolstadt erfolgen im Halbstundentakt .

Der Franz-Josef-Strauß-Flughafen ist ca. 80 km entfernt

Den optimalen Rahmen bilden die vielen Grünflächen der umliegenden Nachbargrundstücke, sowie die Nähe des ländlichen Charakters.

Die Lage kann aufgrund der Verkehrsanbindung und der Ruhe als gut bezeichnet werden.

---

#### Provision für Käufer

Vom Käufer sind nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages aufgrund unserer Vermittlungs- oder Nachweistätigkeit 2% zzgl. 19% MwSt., somit 2,38 % brutto errechnet aus dem tatsächlichen Kaufpreis, zur Zahlung fällig.

#### Sonstiges

Alle Angaben über dieses Objekt beruhen auf Informationen der Verkäufer.

Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis: Mit diesem Exposé werden ausschließlich Angaben und Unterlagen der Eigentümer bzw. eines Dritten weitergegeben.

---

#### Energieausweis

---

Ausweisart: Verbrauchsausweis

Kennwert: 38,30 kWh/(m<sup>2</sup> a)

Energieeffizenzklasse: A

Heizungsart: Strom

Ausstellungsdatum: 07.07.2022

Ausweis gültig bis: 07.07.2032

Baujahr: 2011

**NEUMANN - Hochwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in top Lage!**

Wohnflaeche: 422,80 m<sup>2</sup>

Grund: 1.000 <sup>2</sup>

Preis / Status: 1.600.000,00.-€

























## IMPRESSUM

---

Angaben gemäß § 5 TMG

Neumann Immobilienagentur und Bauerhaltungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Gaimersheimer Straße 12  
85057 Ingolstadt

Vertreten durch

Neumann Immobilienagentur und Bauerhaltung Beteiligungsgesellschaft mbH  
(Registereintrag HRB 5217, Amtsgericht Ingolstadt)  
welche vertreten wird durch Geschäftsführer Herrn Karl Heinz Neumann

Kontakt

Telefon: 0841 / 88 63 62 62  
Telefax: 0841 / 88 63 62 61  
E-Mail: [info@immobilien-neumann.com](mailto:info@immobilien-neumann.com)

Registereintrag

Eintragung im Handelsregister.  
Registergericht: Ingolstadt  
Registernummer: HRA 2289

Umsatzsteuer

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:  
DE266240957

Mitgliedschaften und Zuordnungen

Mitglied Handwerkskammer München/Oberbayern, Betriebsnr. 7069187  
Mitglied IHK München, Identnummer HR01548517  
Gewerbeamt IHK München, Oberbayern, Max-Joseph-Str.2, 80333 München, laut Gewerbeordnung §34c  
Staatlich geprüfter und zugelassener Fachbetrieb für Asbestsanierung nach TRGS519  
IHK Vermittlerregister § 11a Gewerbeordnung, Registernummer D-9B8C-YGHS4-94

Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung

Name und Sitz des Versicherers:  
Allianz Versicherungs-AG, 10900 Berlin

Geltungsraum der Versicherung: Deutschland

Streitschlichtung

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

## Haftung für Inhalte

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir als Diensteanbieter jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen.

Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt. Eine diesbezügliche Haftung ist jedoch erst ab dem Zeitpunkt der Kenntnis einer konkreten Rechtsverletzung möglich. Bei Bekanntwerden von entsprechenden Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend entfernen.

## Haftung für Links

Unser Angebot enthält Links zu externen Websites Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Die verlinkten Seiten wurden zum Zeitpunkt der Verlinkung auf mögliche Rechtsverstöße überprüft. Rechtswidrige Inhalte waren zum Zeitpunkt der Verlinkung nicht erkennbar.

Eine permanente inhaltliche Kontrolle der verlinkten Seiten ist jedoch ohne konkrete Anhaltspunkte einer Rechtsverletzung nicht zumutbar. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen.

## Urheberrecht

Die durch die Seitenbetreiber erstellten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Soweit die Inhalte auf dieser Seite nicht vom Betreiber erstellt wurden, werden die Urheberrechte Dritter beachtet. Insbesondere werden Inhalte Dritter als solche gekennzeichnet. Sollten Sie trotzdem auf eine Urheberrechtsverletzung aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Inhalte umgehend entfernen.