



ImmoNr	BI-26-01-M-W05
Straße	Böhmerwaldstraße
Hausnummer	8
Ort	Ingolstadt / Unterbrunnenreuth
Etage	DG
Außen-Provision	Keine Provisionskosten
Nebenkosten	190,00 €
Warmmiete	1.380,00 €
Kaution	2.380,00 €
Baujahr	2024
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	9,9 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	07.01.2034
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe

Daten im Überblick

ImmoNr	BI-26-01-M-W05
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Wohnfläche	ca. 76 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Heizungsart	Fußbodenheizung, Wärmepumpe
Etagenanzahl	3
Fahrradstiel	Kein Fahrradstiel
Stellplätze	1 Garage à 100,00 € (Miete)
Balkon	Ja
Baujahr	2024

Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	9,9 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	07.01.2034
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Außen-Provision	Keine Provisionskosten
Nebenkosten	190,00 €
Warmmiete	1.380,00 €
Kautions	2.380,00 €
Straße	Böhmerwaldstraße
Hausnummer	8
PLZ	85051
Ort	Ingolstadt / Unterbrunnenreuth
Etage	DG

Beschreibung

Moderne Mietwohnung in der Böhmerwaldstraße 8

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Die moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem 2024 errichteten Mehrfamilienhaus mit 6 Parteien. Die Wohnung mit modernen Grundriss verfügt über eine hochwertige Ausstattung, ein effizientes Heiz- und Warmwassersystem sowie eine Fußbodenheizung in allen Räumen.

Zur Vermietung - Wohnung 5 (Dachgeschoss) mit Garage Nr. 4

Lage

Die Böhmerwaldstraße 8 liegt in einem ruhigen Wohngebiet, das dennoch eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt und öffentliche Verkehrsmittel bietet. Mit dem Auto sind Sie in kürzester Zeit im Zentrum von Ingolstadt und profitieren somit von der idealen Kombination aus Naturverbundenheit und urbanem Lebensstil. Die Umgebung bietet mit dem Zucheringer Wald ein Naherholungsgebiet, dass zu entspannenden Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder Familienausflügen einlädt. Genießen Sie die Ruhe der Natur, während Sie gleichzeitig die Vorzüge einer lebendigen Stadt in unmittelbarer Nähe haben. Ob Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants oder kulturelle Angebote – alles ist schnell erreichbar und macht Ihr neues Zuhause zu einem perfekten Rückzugsort mit besten Anbindungen an das städtische

Leben.

Ausstattung Beschreibung

Die hellen und großzügigen Räume mit offener Raumgestaltung sorgen für ein angenehmes Wohnambiente und viel Tageslicht. Die moderne Ausstattung, bestehend aus hochwertigen Materialien und neuester Technik, garantiert höchsten Wohnkomfort. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß mit Balkon in Südausrichtung.

Sonstige Angaben

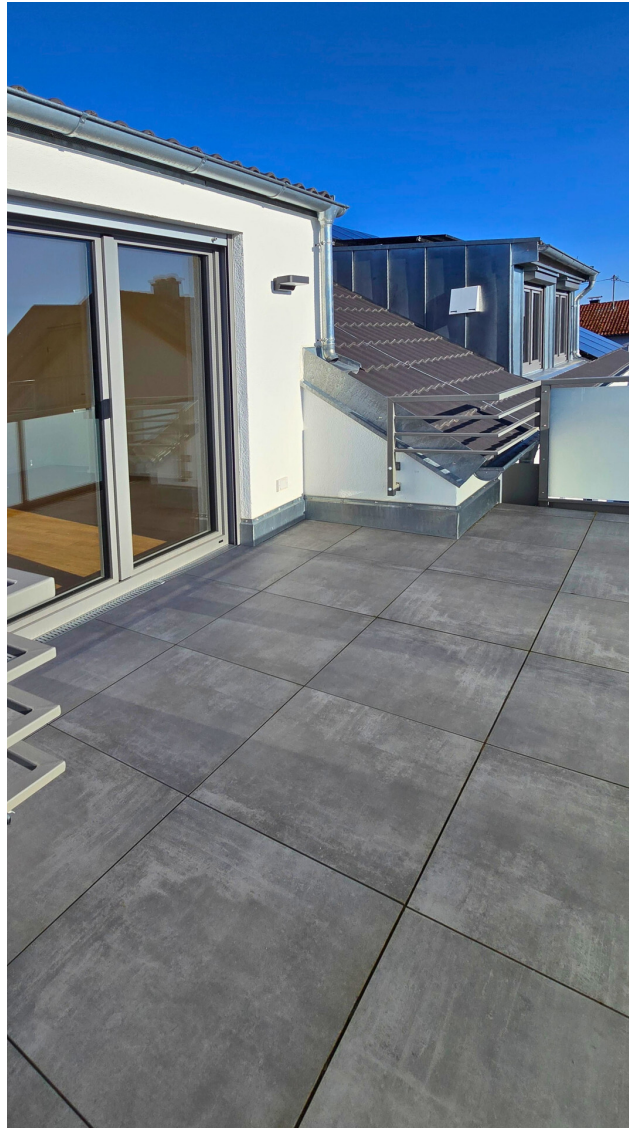
Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns gerne! Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und erleben Sie selbst, was diese wunderbare Wohnung zu bieten hat!



BI-25-03-W3-Nord-Westansicht



BI-25-03-W3-Westansicht



BI-25-03-W3-Balkon



BI-25-03-W5-Balkon_1



BI-25-03-W5-Wohn-Essbereich



BI-25-03-W5-Schlafzimmer_1



BI-25-03-W5-Büro



BI-25-03-W5-3Büro_1



BI-25-03-W5-Bad



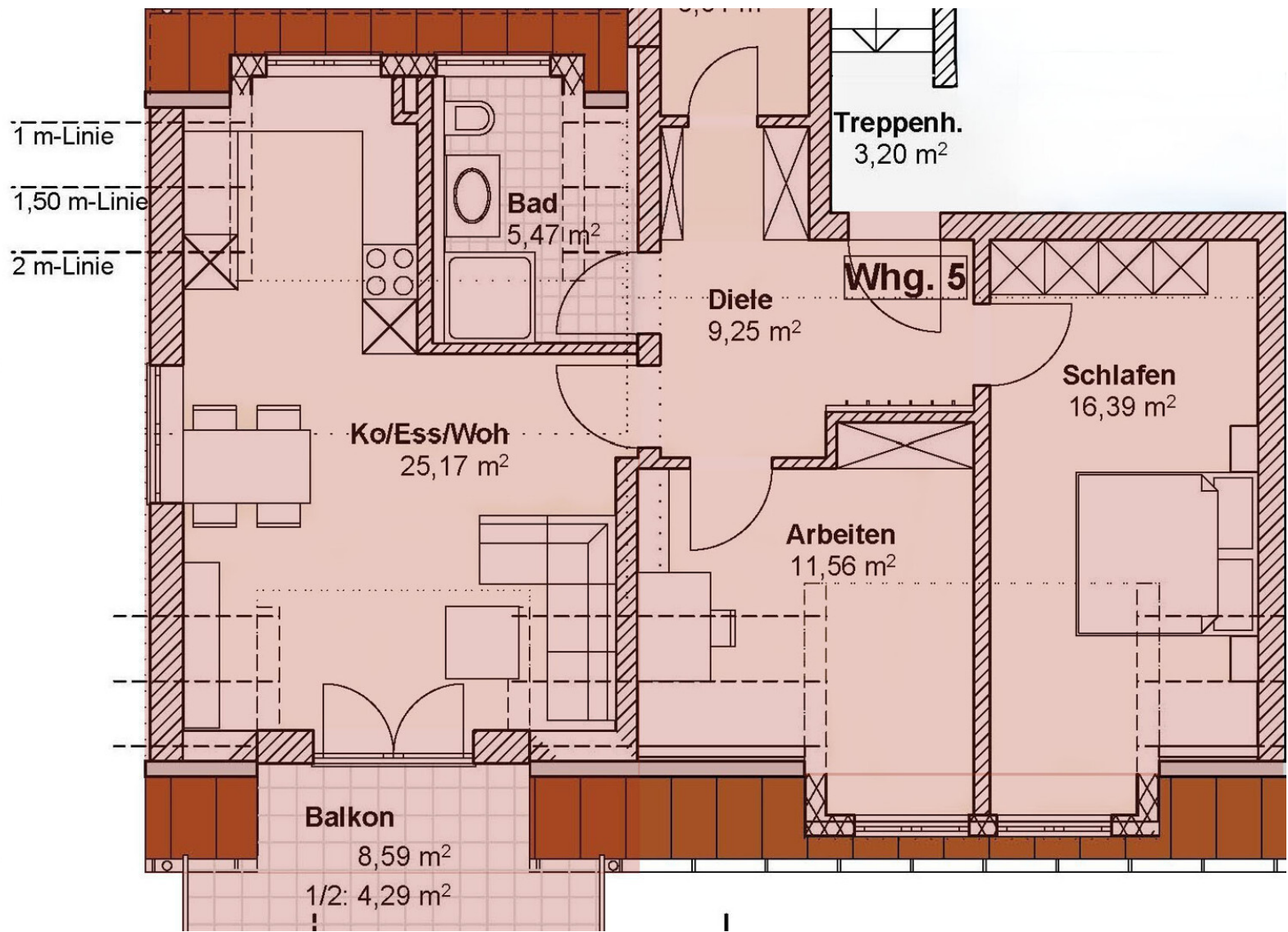
BI-25-03-W5-Bad_1



BI-25-03-W5-Abstellraum



BI-25-03-W5-Flur



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

emäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

rechner Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-024-004882277

nergiebedarf

Treibhausgasemissionen 5,5 kg CO₂-Äquivalent (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 9,9 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 17,8 kWh/(m²·a)

forderungen gemäß GEG ²

renergiebedarf

Wert 17,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 42,0 kWh/(m²·a)

tsätzliche Qualität der Gebäudehülle H_{tr}

Wert 0,25 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 W/(m²·K)

immerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18559
- ☐ Regelung nach § 31 GEG (Modellgebäudeverfahren)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

ndenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

9,9 kWh/(m²a)

ngaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

tzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Reenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
thermische und Umweltwärme	62,4 %	124,8 %
erneuerbare Wärme- und Kälteerzeugung	34,3 %	68,6 %
gesamt	96,7 %	193,4 %

maßnahmen zur Einsparung ³

Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Maßnahmen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴

Verfahren	A+	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Einfamilienhaus MFH, Neubau	0	25	50	75	100	125	150	175	200	225
EFH, Neubau	0	25	50	75	100	125	150	175	200	225
EFH, Bestandsgebäude	0	25	50	75	100	125	150	175	200	225
Wohngebäude, Bestandsgebäude	0	25	50	75	100	125	150	175	200	225
MFH, Bestandsgebäude	0	25	50	75	100	125	150	175	200	225
EFH, Bestandsgebäude	0	25	50	75	100	125	150	175	200	225

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen sind die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skalensätze (A_{tr}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

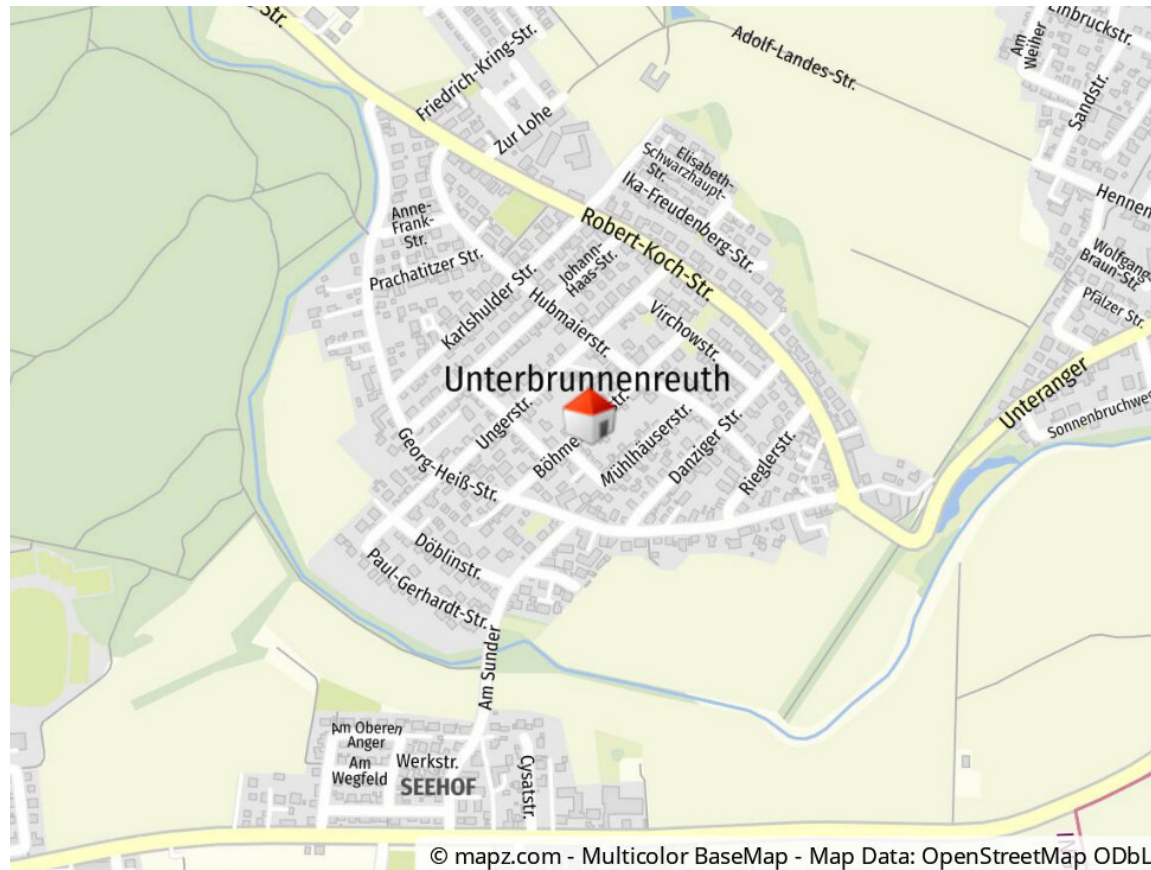


LEGENDE

01	Diele	9,25 m ²
02	Schlafen	16,39 m ²
03	Arbeiten	11,56 m ²
04	Balkon	8,59 m ²
	$\frac{1}{2} =$	4,29 m ²
05	Kochen/Essen/Wohnen	25,17 m ²
06	Bad	5,47 m ²
07	Abstellraum	3,51 m ²

BI-25-03-W5-Wohnung-Einrichtungsvariante

Lageplan



BI-25-03-W5-Standort-Lageplan

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!

BLAIMER Immobilien GmbH

Regensburger Str. 297
85055 Ingolstadt

Email: info@blaimer-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Wolfgang Blaimer

Blaimer Immobilien GmbH
Regensburger Str. 297
85055 Ingolstadt

Mobil: +49 160 4497 040
Email: info@blaimer-immobilien.de
Website: www.blaimer-immobilien.de



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.