



ImmoNr	BI-26-09-H2-WE13
Straße	
Hausnummer	
Ort	Beilngries
Etage	DG
Außen-Provision	Keine Provisionskosten für den Mieter
Nebenkosten	250,00 €
Warmmiete	1.590,00 €
Kaution	2 Nettokaltmieten
Kaltmiete	1.240,00 €
Baujahr	2017
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	27 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	13.03.2029

Daten im Überblick

ImmoNr	BI-26-09-H2-WE13
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Wohnfläche	ca. 103 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Carport à 40,00 € (Miete) 1 Tiefgaragenstellplatz à 60,00 € (Miete)

Balkon	Ja
Baujahr	2017
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	27 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	13.03.2029
Außen-Provision	Keine Provisionskosten für den Mieter
Nebenkosten	250,00 €
Warmmiete	1.590,00 €
Kaution	2 Nettokaltmieten
Kaltmiete	1.240,00 €
PLZ	92339
Ort	Beilngries
Etage	DG

Beschreibung

Exklusives Wohnen mit Weitblick: 3-Zimmer-DG-Wohnung

In begehrter und ruhiger Hanglage von Beilngries erwartet Sie diese hochwertige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung (Nr. 13) im Erstbezug. Die ansprechende Architektur des Neubaus nutzt die Hanglage perfekt aus, um Ihnen einen unverbaubaren, traumhaften Ausblick über das Altmühltal zu garantieren. Dank des modernen Personenaufzugs im Gebäude gelingt der Zugang zur Wohnung im Dachgeschoss vollkommen barrierefrei und komfortabel – ideal für alle Lebensphasen. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der bereits mit einer hochwertigen Einbauküche (EBK) ausgestattet ist. Für ein rundum behagliches Wohnklima in allen Räumen sorgt die energieeffiziente Fußbodenheizung. Zwei separate Schlaf- bzw. Hobbyraum/Arbeitsraum bieten Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten für Paare, kleine Familien oder das Homeoffice.

Lage

Beilngries gehörte lange Zeit zum Hochstift Eichstätt. Die Sulz und die Altmühl fließen hier im Süden zusammen, der Main-Donau-Kanal begrenzt die Stadt im Norden. Hoch über der Stadt erhebt sich Schloss Hirschberg, ehemals fürstbischöfliche Residenz. Die Immobilie befindet sich unterhalb am begehrten Gaisberg 32 in 92339 Beilngries. Die malerische Hanglage verbindet naturnahes, ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen. Das lebendige Zentrum

von Beilngries mit seiner hervorragenden Infrastruktur – bestehend aus Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten sowie vielfältiger Gastronomie – ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Region bietet zudem einen extrem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Ausstattung Beschreibung

Dachgeschosswohnung Nr. 13 in Hanglage
Objekt mit Personenaufzug
TG-Stellplatz Nr. G
Carport (Breite 3,5m)
Kellerraum Nr. 13 (2,29 m²)
Waschplatz (Waschküche)

Fußbodenheizung in allen Räumen
Elektrische Rollläden
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Solartherme für Warmwasser



Die Immobilie



Balkon



Balkon3



Balkon



Ausblick1



Beilngries_Wohneinheit 13



Balkon-Wohn-Essbereich



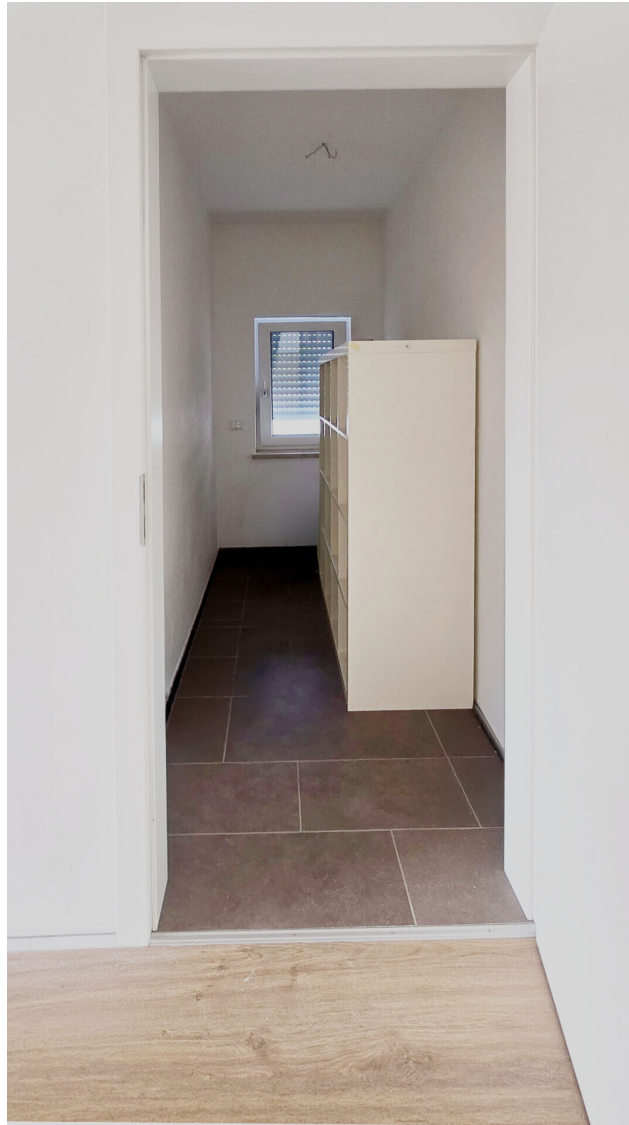
Wohn-Essbereich



Ess-Kochbereich



Küche



Abstellkammer



Badezimmer1



Badezimmer2



Bad_Doppelwaschtisch



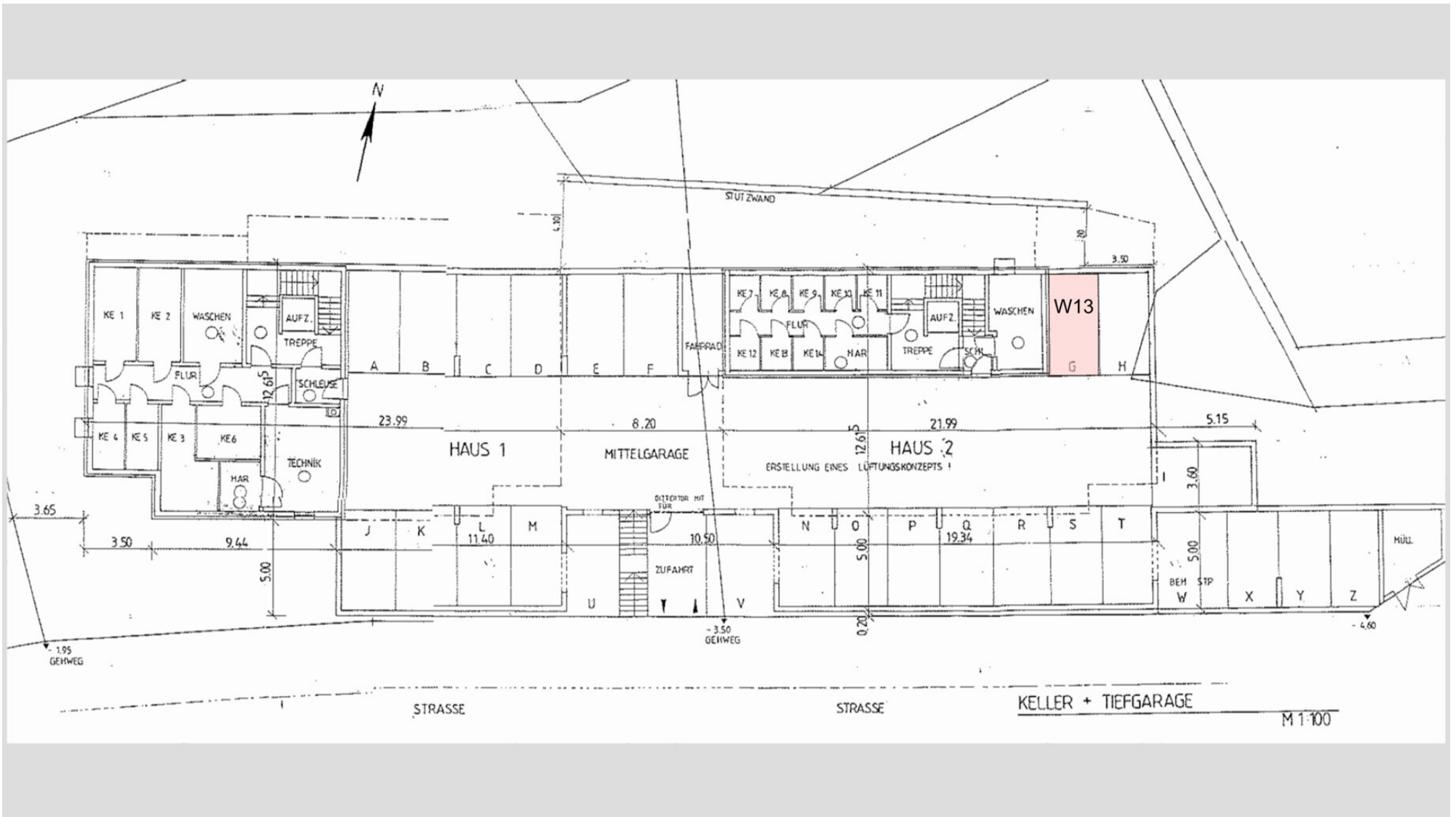
Kinderzimmer



Hobbyraum



Hobbyraum nach Balkon



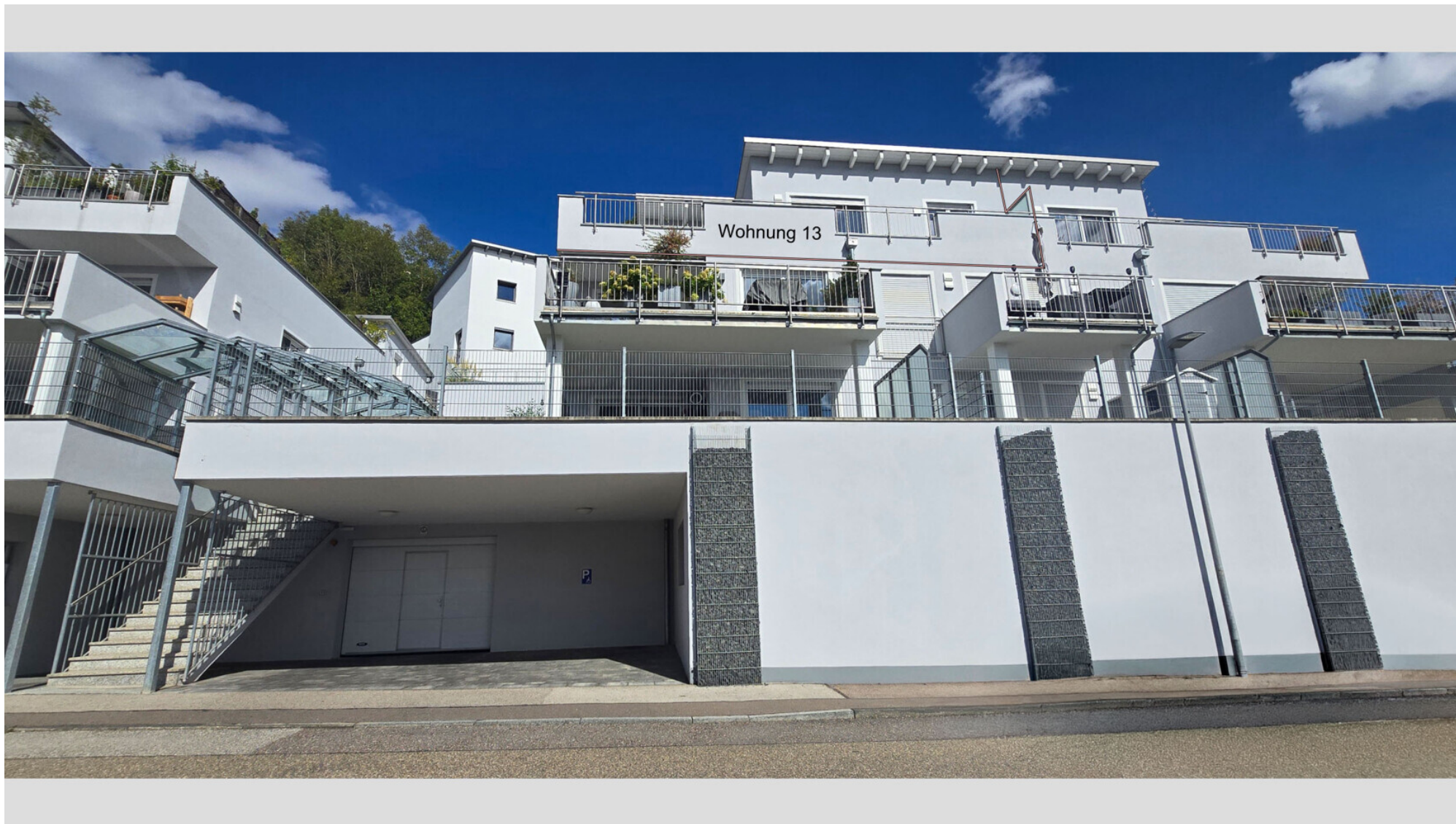
TG-Platz



Tiefgaragenstellplatz-Nr. G



Carport



Die Immobilie_W13



Über den Dächern

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

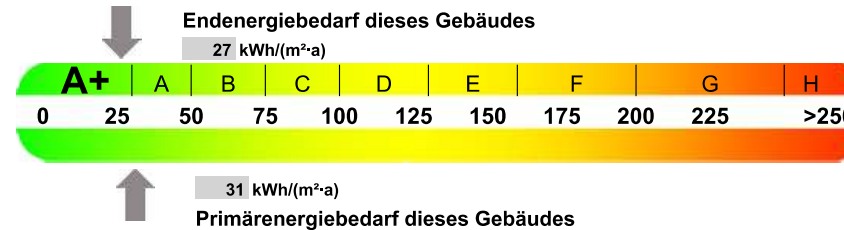
Registriernummer ² BY-2019-002589507

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 7 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 31 kWh/(m²·a) Anforderungswert 62 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}⁺

Ist-Wert 0,25 W/(m²·K) Anforderungswert 0,5 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

27 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:		Deckungsanteil:		%
				%
				%

Ersatzmaßnahmen ⁶

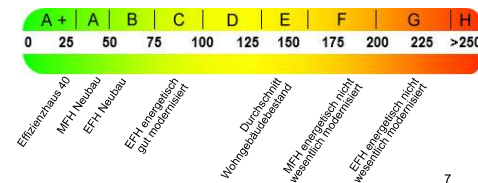
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☒ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um ⁷ % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 52,8 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}⁺: 0,42 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Lageplan



Geolgyer Kartenausschnitt

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.