



ImmoNr	BI-26-16-E3/7
Straße	
Hausnummer	
Ort	Ingolstadt
Kaufpreis	273.000,00 €
Außen-Provision	1,19 % inklusive gesetzlicher USt.
Baujahr	2000
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	104,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	23.09.2028
wesentlicher Energieträger	Fernwärme

Daten im Überblick

ImmoNr	BI-26-16-E3/7
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 57 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	3

Stellplatzart	Tiefgarage, Stellplatz im Freien
Baujahr	2000
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	104,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	23.09.2028
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Kaufpreis	273.000,00 €
Außen-Provision	1,19 % inklusive gesetzlicher USt.
PLZ	85051
Ort	Ingolstadt

Beschreibung

Lichtdurchflutetes Dachgeschoss-Idyll: Zentrumsnah, im Grünen & perfekt angebunden!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Rankestraße. Diese charman- te Eigentumswohnung befindet sich im gemütlichen Dachgeschoss einer ge- pflegten Wohnanlage und vereint urbanes Leben mit ruhiger Wohlfühlato- sphäre.

Schon beim Betreten der Wohnung vermittelt der hochwertige Parkettbo- den ein Gefühl von Wärme und zeitloser Eleganz. Das absolute Highlight der Wohnung ist der schöne Freisitz: Hier können Sie entspannte Stunden an der frischen Luft verbringen, den Blick ins Grüne genießen und die Seele baumeln lassen.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch ein praktisches Kellerabteil, das Ihnen reichlich zusätzlichen Stauraum bietet, sowie einen eigenen Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage, der Ihnen die tägliche Parkplatzsu- che erspart.

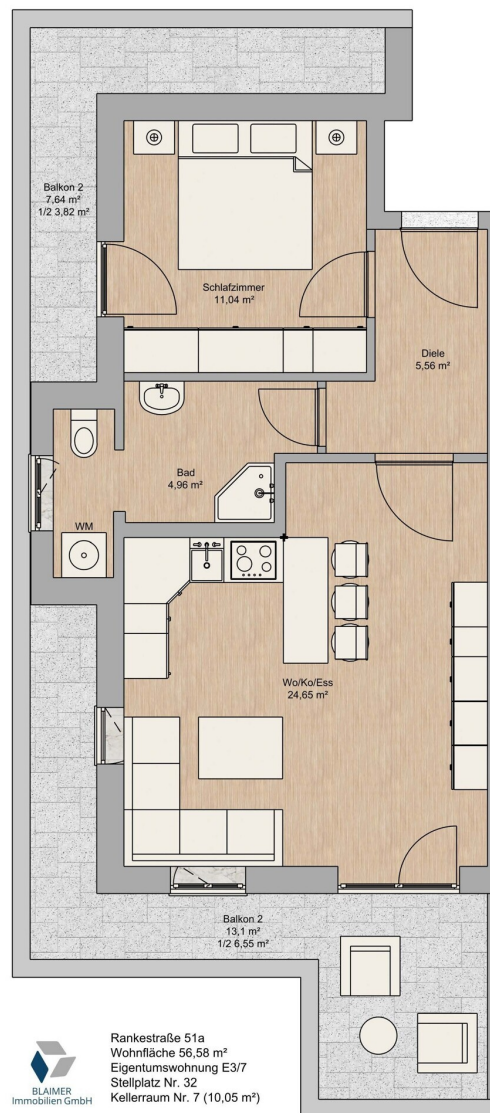
Lage

Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende, zentrumsnahe Lage in In- golstadt. Sie profitieren von einer perfekten Balance: Wohnen im Grünen, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen. Die ideale Anbindung an den Bahnhof macht die Immobilie auch für Pendler äußerst attraktiv. Alle

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte sowie Freizeit- und Kultureinrichtun- gen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Ausstattung Beschreibung

- Gemütliches Dachgeschoss mit Wohlfühlcharakter (Objekt E3/7)
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Schöner Freisitz mit Blick ins Grüne
- Zentrumsnahe Top-Lage in 85051 Ingolstadt
- Erstklassige Anbindung an den Hauptbahnhof – ideal für Pendler
- Eigener Stellplatz (Nr. 32) inklusive
- Separates Kellerabteil (Nr. 7) für zusätzlichen Stauraum (10,05 m²)
- Badewanne im Bad installierbar
- Waschplatz (WM/Trockner) auch in der Wohnung möglich



BI_26-016_Grundriss_RA 51a



Wohnraum1



Wohnraum2



Flur_Diele1



Schlafen



Bad



Waschmaschinenplatz



20260911_150631



Kellerraum 10,05 m²

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

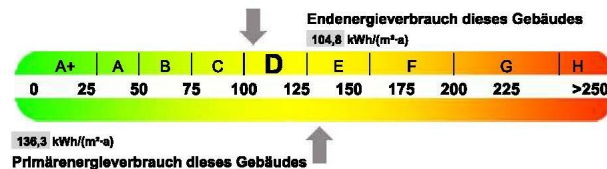
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2018-002226456
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...*)

3

Energieverbrauch



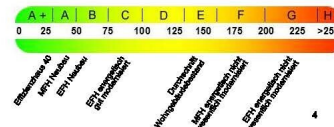
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

104,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.11.2014	31.10.2015	Bei 2-Funktion aus Heizkessel, bei 1-Funktion aus Heizkessel	1,3	44069	12454	31615	1,03
01.11.2015	31.10.2016	Bei 2-Funktion aus Heizkessel, bei 1-Funktion aus Heizkessel	1,3	45832	18348	29484	1,1
01.11.2016	31.10.2017	Bei 2-Funktion aus Heizkessel, bei 1-Funktion aus Heizkessel	1,3	56627	18251	38376	0,99

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder KÖH-pauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls

Energieausweis

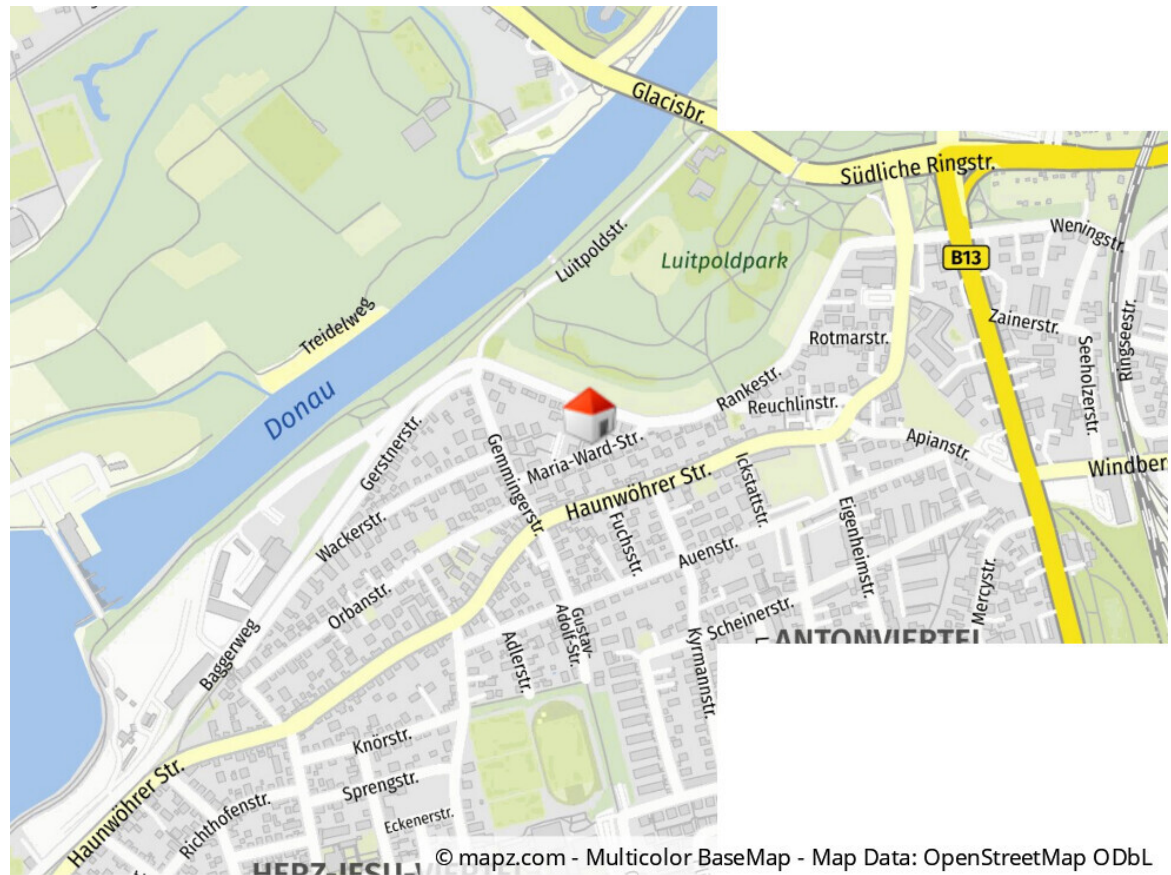


Aussenansicht_West



Aussenansicht_Süd

Lageplan



Geolyzer 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.