BLAIMER
Immobilien GmbH



ImmoNr	BI-25-03-W1
Ort	Ingolstadt / Unterbrunnenreuth
Etage	Erdgeschoss
Kaufpreis	485.000,00 €
Außen-Provision	2,38 % inklusive gesetzlicher USt.
Stellplatzkaufpreis	34.000,00 €
Baujahr	2024
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	9,9 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	07.01.2034
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe

BLAIMER
Immobilien GmbH

Daten im Überblick

ImmoNr	BI-25-03-W1
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 88 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung, Wärmepumpe
Etagenzahl	3
Stellplätze	1 Freiplatz à 12.000,00 € (Kauf) 1 Garage à 22.000,00 € (Kauf)

Terrasse	Ja
Stellplatzart	Stellplatz im Freien, Garage
Baujahr	2024
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	9,9 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	07.01.2034
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Kaufpreis	485.000,00 €
Außen-Provision	2,38 % inklusive gesetzlicher USt.
Stellplatzkaufpreis	34.000,00 €
PLZ	85051
Ort	Ingolstadt / Unterbrunnenreuth
Etage	Erdgeschoss

BLAIMER
Immobilien GmbH

Beschreibung

Moderne Neubauwohnung in der Böhmerwaldstraße 8 – Ihr Traum vom Erstbezug!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese stilvolle Neubauwohnung in der begehrten Böhmerwaldstraße 8 in Ingolstadt bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen. Genießen Sie den Komfort eines Erstbezugs in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Das Gebäude wurde mit nachhaltiger Bauweise errichtet und entspricht den höchsten Standards. Es handelt sich um ein Effizienzhaus 55, das nicht nur niedrigere Heizkosten garantiert, sondern auch eine hohe Wohnqualität bietet.

Zum Verkauf steht Wohnung 1 (Erdgeschoss) mit Garage Nr. 5, Stellplatz Nr. 4 und KE-Raum Nr. 1

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 Zuchering 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 Erdgeschoss und ist barrierefrei, was sie besonders attraktiv für Familien und Senioren macht. Auf Ihrer eigenen Terrasse und dem zugehörigen Gartenanteil finden Sie einen ruhigen Rückzugsort an der frischen Luft, ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Zusammenkünfte mit Freunden und Familie.

BLAIMER
Immobilien GmbH

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!

BLAIMER
Immobilien GmbH



BI-25-03-W1-Wohn-Essbereich_5



BI-25-03-W1-Wohn-Essbereich_2



BI-25-03-W1-Wohn-Essbereich_1

BLAIMER
Immobilien GmbH



BI-25-03-W1-Schlafzimmer



BI-25-03-W1-Büro



BI-25-03-W1-Abstellraum

BLAIMER
Immobilien GmbH

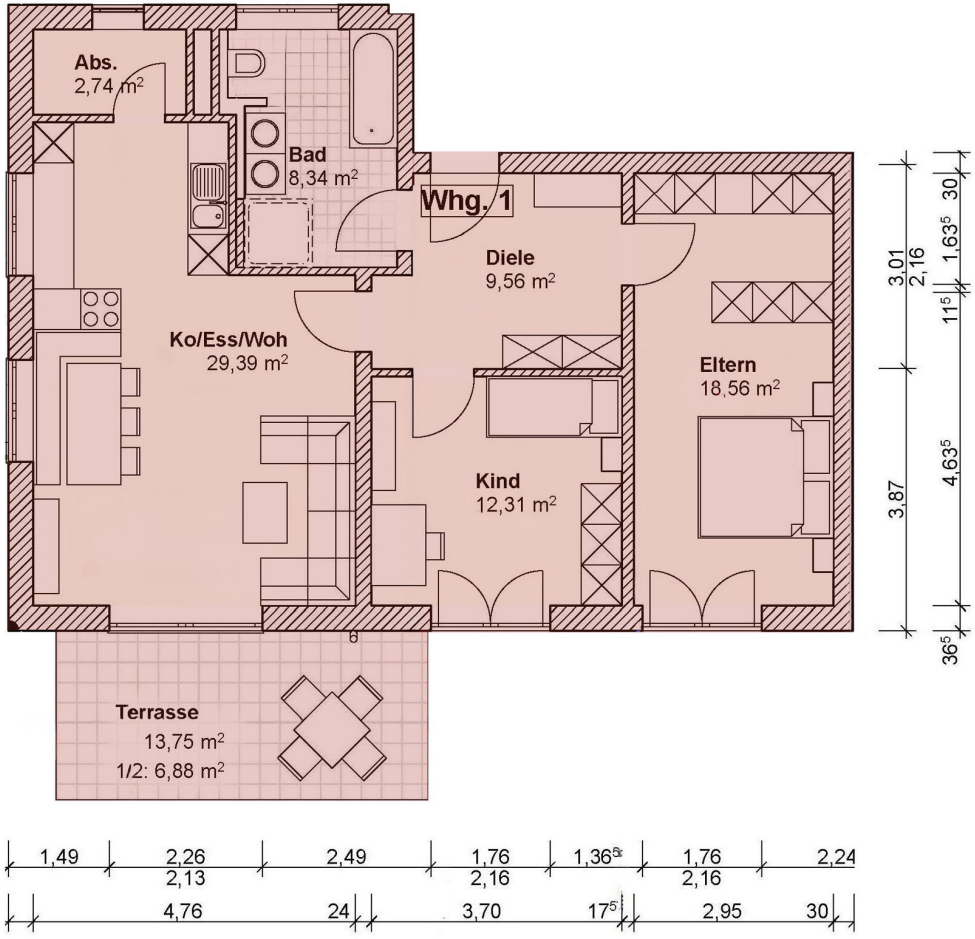


BI-25-03-W1-Flur



BI-25-03-W1-Bad

BLAIMER
Immobilien GmbH



BI-25-03-W1-Grundriss1

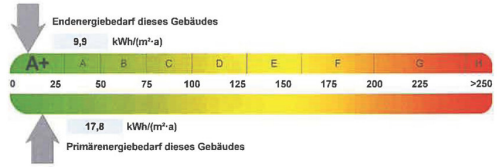
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes | **Registriernummer:** BY-2024-004882277 | 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 5,5 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG [2]

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,25 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 9,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien [3]

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	62,4 %	124,8 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	34,3 %	68,6 %
Summe:	96,7 %	193,4 %

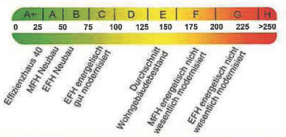
Maßnahmen zur Einsparung [3]

Die Anforderungen 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 Anforderungen 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]



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 erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] nur bei Neubau
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software AG, Energieberater 18599 3D 12.2.0

BI-25-03-W1-Energieausweis

BLAIMER
Immobilien GmbH



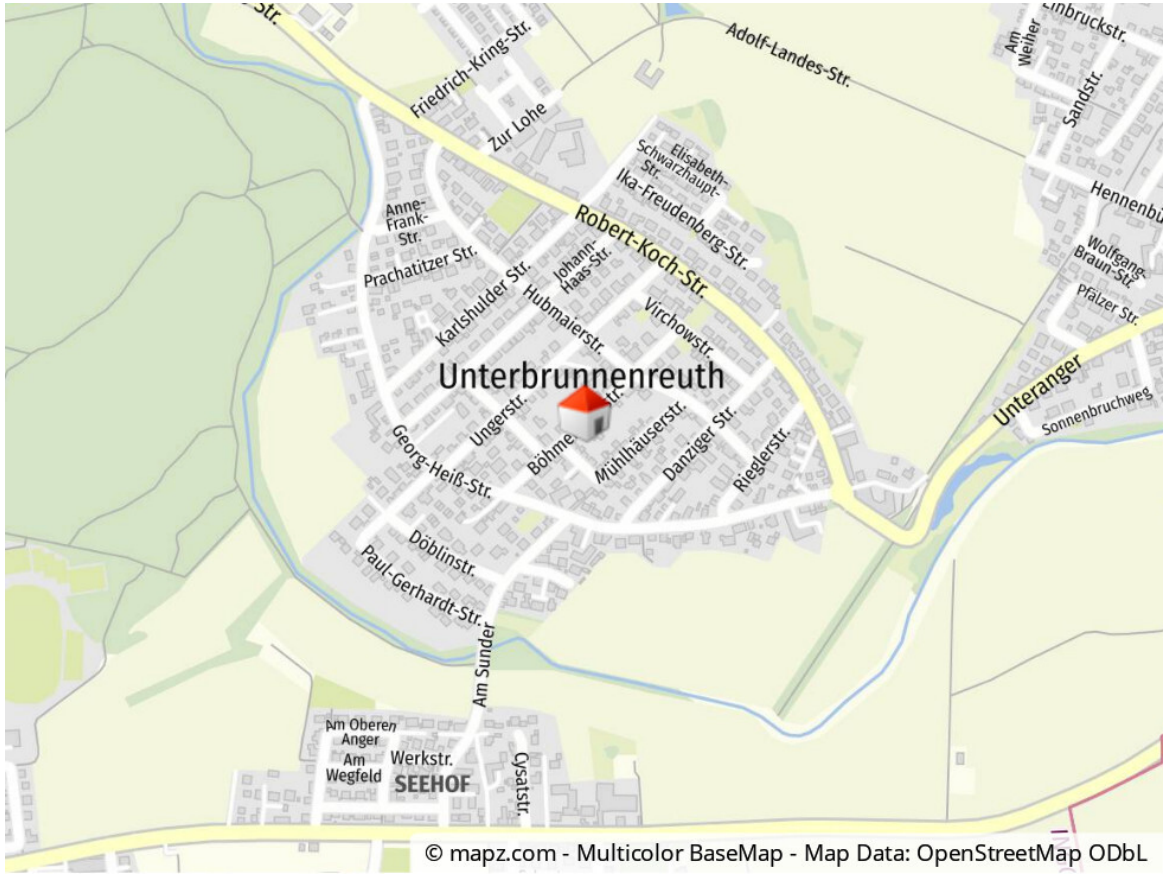
LEGENDE

01	Diele	9,56 m²
02	Kind	12,31 m²
03	Eltern	18,56 m²
04	Wohnen/Essen/ Kochen	29,39 m²
05	Abst.	2,74 m²
06	Bad	8,34 m²
07	Terrasse	13,75 m²
		½=6,88 m²

BI-25-03-W1-Einrichtungsvariante

BLAIMER
Immobilien GmbH

Lageplan



BI-25-03-W1-Standort

BLAIMER
Immobilien GmbH

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.